



Årsredovisning 2007

Fabege

Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler och fastighetsutveckling. Verksamheten är starkt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet, främst Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Fabège förvaltar och förädlar

ett välpositionerat fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas genom försäljningar och förvärv.

Vid utgången av 2007 ägde Fabège 167 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 30,8 miljarder kronor. Fabèges hyresintäkter uppgick under året till drygt 2 miljarder kronor.

Fabèges vision är att vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till kunder och samhället i stort.

Den operativa verksamheten bedrivs i de två enheterna Förvaltning och Projekt & Utveckling.



DN-huset i Marieberg.

Förvaltning

Fabèges fastigheter förvaltas av en organisation som består av fyra förvaltningsområden: City, Malmarna, Solna Business Park och Arenastaden. Fabège har valt att förvalta fastigheterna med egen personal för att säkerställa ett högt engagemang och en närhet till kunderna som möjliggör korta beslutsvägar.

Inom varje förvaltningsområde finns, förutom förvaltningschefen, ansvariga för drift och uthyrning, fastighetstekniker och support. Varje förvaltningsområde har ansvar för sin egen resultat- och balansräkning och fungerar som ett slags företag i företaget.



Projekt Bocken i Stockholm City.

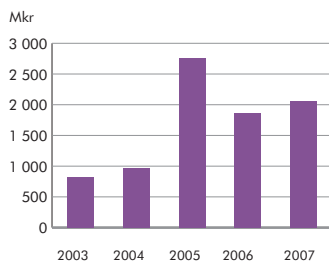
Projekt & Utveckling

Förädlingsaktiviteterna bedrivs inom enheten Projekt & Utveckling som ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandling och uppföljning samt marknadsföring och uthyrning av nya projekt. Projekt & Utveckling strävar efter att vara självförsörjande med i stort sett all den kompetens som behövs i projekten, inklusive ekonomisk styrning.

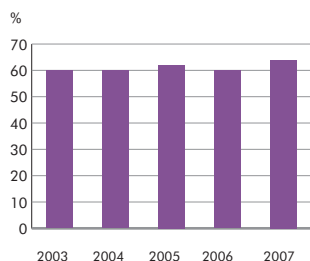
Under 2007 fattades beslut om nya projektinvesteringar till ett värde av 2,4 miljarder kronor. Organisationen förstärktes med ett tiotal nya medarbetare för att framgångsrikt kunna driva nya projekt.

Året i korthet

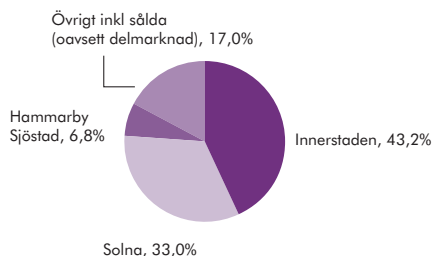
Resultat efter finansiella poster
2003–2007



Överskottsgrad 2003–2007



Hyresintäkter per delmarknad 2007,
totalt 2 066 Mkr



- Fabege fortsatte att koncentrera verksamheten till ett begränsat antal välbe-
lägna delmarknader i Stockholmsområdet. 17 fastigheter såldes medan 8
förvärvades varigenom marknadspositionerna på huvudmarknaderna
stärktes ytterligare. 90 procent av fastighetsvärdet är nu koncentrerat till
Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.
- Hyresmarknaden var stark till följd av den goda konjunkturen. Den ekono-
miska uthyrningsgraden förbättrades med 3 procentenheter till 92 procent
och överskottsgraden ökade med 4 procentenheter till 64 procent. Det fort-
löpande arbetet med att koncentrera verksamheten och skapa stora samlade
bestånd för effektiv förvaltning bidrog påtagligt till denna positiva utveckling.
- Fabege ökade tempot i projektverksamheten och det fattades beslut om projek-
tinvesteringar för totalt cirka 2,4 miljarder kronor (exklusive förvärv). Projekten
har utvecklats väl med en hög uthyrningstakt i den gynnsamma marknaden.
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 2 066 Mkr (1 863) och resultat
efter skatt till 1 812 Mkr (2 266). Vinst per aktie uppgick till 9,98 kronor (11,74).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 kronor per aktie.

Nyckeltal

	2007	2006
Hyresintäkter, Mkr	2 066	2 343
Driftsöverskott, Mkr	1 312	1 401
Resultat efter finansiella poster, Mkr	2 066	1 863
Avkastning på eget kapital, %	15,4	19,8
Soliditet, %	35,9	40,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,1
Vinst per aktie efter utspädning, kr	9,98	11,74
Utdelning per aktie, kr	4,00 ¹⁾	4,00

¹⁾ Föreslagen kontantutdelning för 2007.



Innehåll

VD-kommentar	2
Affärskoncept och strategisk inriktning	6
Varumärket	8
Ansvarsfullt företagande	10
Aktien och värdefillväxten	19
Marknadsöversikt	22
Fabeges verksamhet	28
Marknadsvärdering av Fabeges fastighetsbestånd	39
Skattesituation	40
Förvaltningsberättelse	43
Finansiella rapporter	
<i>Koncernens resultaträkningar</i>	52
<i>Koncernens balansräkningar</i>	53
<i>Koncernens förändringar i eget kapital</i>	54
<i>Koncernens kassaflödesanalyser</i>	55
<i>Moderbolagets resultaträkningar</i>	56
<i>Moderbolagets balansräkningar</i>	57
<i>Moderbolagets förändringar i eget kapital</i>	58
<i>Moderbolagets kassaflödesanalyser</i>	59
<i>Noter</i>	60
Årsredovisningens undertecknande	72
Revisionsberättelse	73
Bolagsstyrningsrapport	74
<i>Styrelse</i>	76
<i>Koncernledning</i>	80
Bolagsordning	86
Femårsöversikt	87
Definitioner	88

Vår affärsmodell håller över hela konjunkturcykeln



2007 blev ett bra år för Fabeges verksamhet med fortsatt koncentration till huvudmarknaderna, minskade vakanser, förbättrad överskottsgrad och ökad takt i projekt. Nettouthyrningen uppgick till rekordhöga 142 Mkr. Resultatet före skatt blev, trots ett mindre fastighetsbestånd, bättre än föregående år.

Fabeges portfölj med kommersiella fastigheter är en av marknadens mest koncentrerade och fokuserade. 90 procent av fastighetsportföljens värde finns inom en radie av 5 kilometer från Kungsgatan i Stockholm City och en stor del av den uthyrbara ytan består av moderna kontor.

Vi har valt att koncentrera vår verksamhet till ett fåtal välbelägna och dynamiska delmarknader med goda tillväxtmöjligheter i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör våra huvudmarknader där vi har starka marknadspositioner. Inom dessa marknader strävar vi efter att skapa stora väl samlade bestånd för att genom närhet till kunder och marknad erhålla bästa möjliga förutsättningar till effektiv och kvalitativ förvaltning.

Projektutveckling är en av hörnstenarna i vår verksamhet och organisationen har en lång och kvalificerad erfarenhet av att driva och genomföra projekt. Vi utvecklar och förädlar fastigheter i vår projektportfölj i takt med marknadens utveckling och möjligheterna att skapa förädlingsvinster.

Operativa mål uppfylldes

I början av 2007 kunde vi se tillbaka på en flerårig stark fastighetsmarknad samtidigt som hyresmarknaden började ta ordentlig fart i den starka konjunkturen, inte minst i de centrala delarna av Stockholmsområdet. Vi hade nått långt med de föregående årens omstrukturering av fastighetsportföljen till goda tillväxtlägen varför vi satte upp mål för att optimera förvaltningsresultatet och samtidigt öka takten inom projektverksamheten.

Våra främsta operativa mål var att öka överskottsgraden, sänka vakanserna, öka tempot i projekt samt koncentrera beståndet ytterligare till våra utvalda huvudmarknader.

Vid utgången av 2007 kunde vi bocka av samtliga dessa punkter efter starka förbättringar. Detta hade inte varit möjligt utan ett engagerat arbete av hela organisationen och jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare som med utomordentliga insatser sett till att vi utvecklat verksamheten och uppnått våra mål.

Vi kommer dock inte att slå oss till ro med detta. Det finns fortfarande en god utvecklingspotential och för 2008 siktar vi på att förbättra oss ytterligare på ovan nämnda punkter.

God resultatutveckling

Fabeges resultat före skatt uppgick till 2 066 Mkr (1 863) och efter skatt till 1 812 Mkr (2 266). Trots ett mindre fastighetsbestånd presterade vi alltså ett bättre resultat före skatt än förra året. För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 8,2 procent, ett resultat av både en starkare hyresmarknad och en effektivare förvaltning.

Till årsstämman i Stockholm den 3 april föreslår styrelsen en utdelning om 4,00 kronor per aktie.

Kraftig börsnedgång

Trots den goda utvecklingen för Fabeges blev 2007 ett besvikelsens år för aktieägarna med finansiell oro och förändrad syn på risk som hade kraftig påverkan på aktiemarknaden. Efter en flerårig kursuppgång – för Fabeges (f.d. Wihlborgs) faktiskt hela åtta år – bröts kurvan och börsen slutade på minus. För Fabegesaktien blev totalavkastningen -22,6 procent.

”

Vi nådde våra operativa mål:

- ✓ Koncentrera beståndet ytterligare
- ✓ Minska vakanserna
- ✓ Öka över-skottsgraden
- ✓ Öka takten i projekt

Stabil plattform för framtiden

Jag är övertygad om att vi har de bästa förutsättningar och rätt kompetens för att kunna fortsätta leverera bra förvaltningsresultat och förädlingsvinster samt fånga möjligheter på en fastighetsmarknad som sannolikt blir affärsmässigt mer intressant för oss än föregående år.

Vi har moderna fastigheter i mycket goda tillväxtlägen. Dessa är attraktiva på både fastighets- och hyresmarknaden oavsett konjunktur vilket innebär låg risk samtidigt som potentialen att skapa förädlingsvinster är den bästa.

Vår satsning på kundnära förvaltning i stora samlade bestånd har vidare medfört en tydlig effektivitets- och kvalitetsförbättring i förvaltningen. Under 2007 nådde vår uthyrning rekordnivåer med en samlad nyuthyrning om över 150 000 kvadratmeter.

Under året ökade vi tempot i projektverksamheten och fattade beslut om projektinvesteringar för totalt cirka 2,4 Mdr. För att driva de nya projekten anställdes flera nya projektledare med kvalificerad erfarenhet. Projektuthyrningarna har utvecklats mycket väl och de nya ytorna har kunnat fyllas i snabb takt. De närmaste åren kommer marknaden i Stockholm att tillföras nyproducerade lokaler motsvarande cirka 2 procent av det totala utbudet varför risken för överutbud är låg.

Utvecklingen av Fabege kommer alltså att fortsätta enligt vår etablerade affärsmodell där vi skapar värde genom såväl effektiv, kundnära förvaltning som väl genomförd fastighetsförädling och lönsamma fastighetsaffärer.

Vår gemensamma vision

För att vara framgångsrika krävs det att alla medarbetare strävar mot samma mål och har samma värdegrund. Under 2007 arbetade vi fram en gemensam vision som nu håller på att implementeras i företaget:

”Fabege ska vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till våra kunder och samhället i stort. Vi ska vara det naturliga första valet.”

Till grund för vår företagskultur ligger våra fem kärnvärden *Snabbhet – Prestigelöshet – Entreprenörskap – Affärsmässighet – Kundnärhet* (SPEAK). I linje med kärnvärdena ska Fabege med närhet och en personlig relation till kunden vara en partner som snabbt, lyhört och kreativt uppfyller förväntningarna. Medarbetarna är de främsta skaparna och bärarna av varumärket Fabege och det är av stor vikt för bolagets fortsatta framgång att företagskulturen bygger på kärnvärdena. Vi kommer därför att genomföra en utbildning där samtliga medarbetare ska fördjupa sig i vad de fem värdeorden innebär för dem i deras agerande.

Fabege mycket väl positionerat inför 2008

Med kompetenta och motiverade medarbetare, ett modernt fastighetsbestånd i goda lägen med tillväxtmöjligheter och en attraktiv projektportfölj har vi en verksamhet med hög potential och relativt liten risk. I början av 2008 ser hyresmarknaden fortsatt stark ut. Om vi skulle gå in i en period med svagare konjunktur är min bedömning att vi har en bra position med en affärsmodell som skapar förutsättningar för att vi ska kunna tillvarata goda affärsmöjligheter över hela konjunkturykeln.

Solna i mars 2008

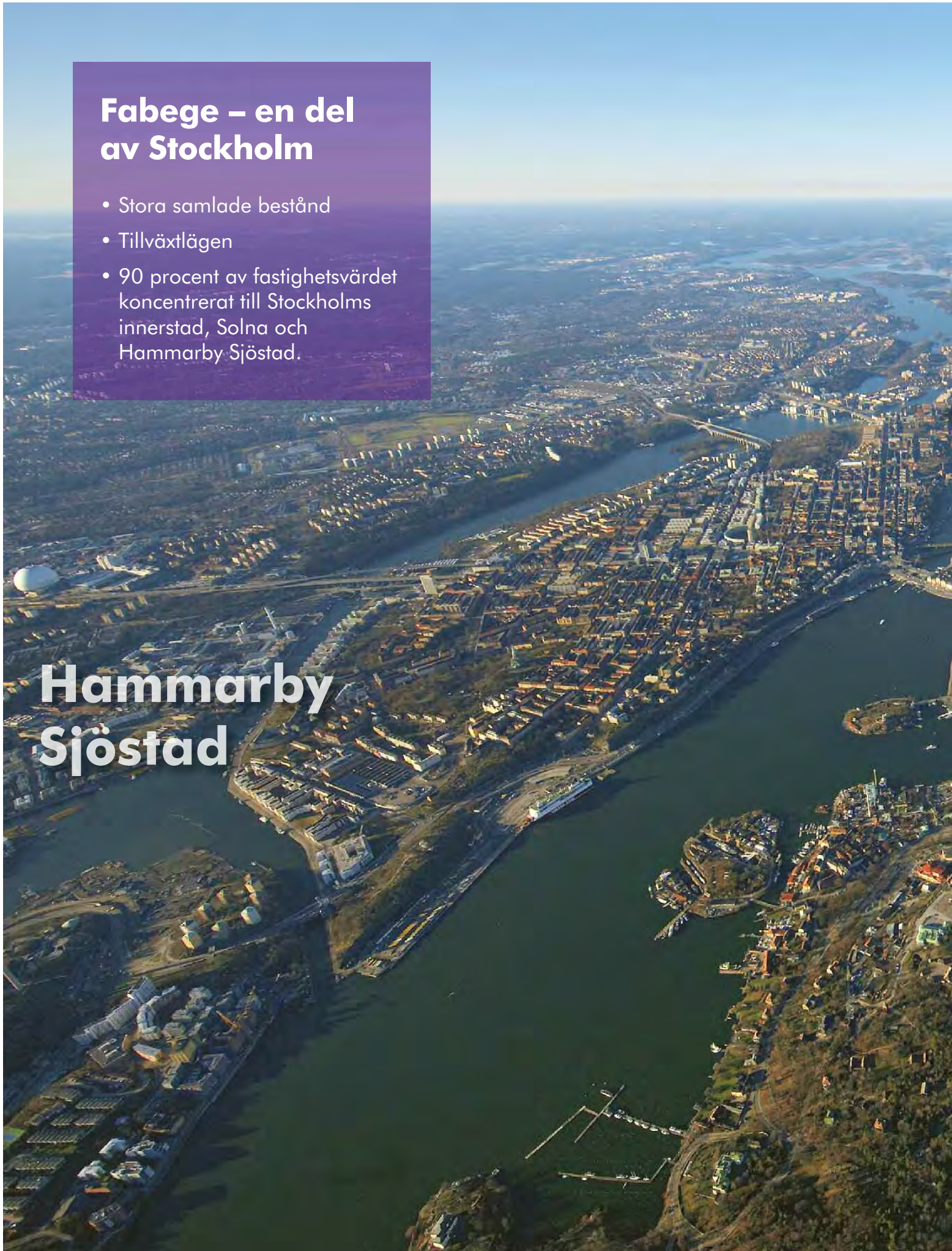


Christian Hermelin
Verkställande direktör

Fabege – en del av Stockholm

- Stora samlade bestånd
- Tillväxtlägen
- 90 procent av fastighetsvärdet koncentrerat till Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Hammarby Sjöstad



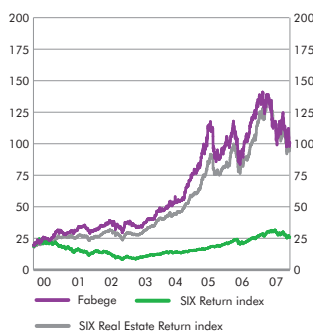


Solna

Stockholms
innerstad

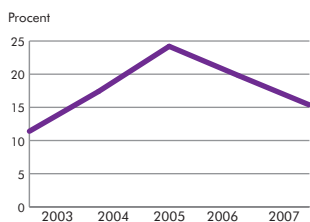
Affärskoncept och strategisk inriktning

Totalavkastning 2000–2007 *



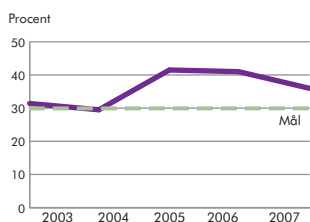
* Totalavkastningen beräknas genom att lämnad aktieutdelning återinvesteras i Fabegaktien. Under 2007 uppgick totalavkastningen till -22,6 procent.

Avkastning på eget kapital 2003–2007



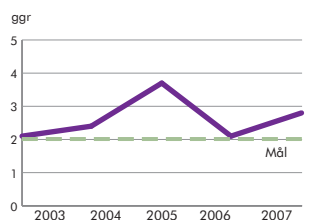
Avkastning på eget kapital uppgick 2007 till 15,4 procent.

Soliditet 2003–2007



Soliditeten uppgick per 2007-12-31 till 36 procent.

Räntetäckningsgrad 2003–2007



Räntetäckningsgraden uppgick 2007 till 2,8 ggr.

Väl definierade marknader och segment

Fabeg erbjuder effektiva och hyresgästpassade lokaler för främst kontor men även butiker och andra verksamheter i Stockholmsområdet. Bolaget såväl förvaltar som förädlar fastigheter och projektutveckling har en framträdande plats i koncernen.

Fastighetsbeståndet om 167 fastigheter är starkt koncentrerat till ett begränsat antal välbelägna delmarknader med hög utvecklingspotential. Huvuddelen av fastigheterna finns i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad där Fabeg har starka marknadspositioner. Fabeg strävar efter att skapa stora väl samlade bestånd för att närhet och kännedom om marknaden ska ge bästa möjliga förutsättningar till effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Fabeg har valt att koncentrera verksamheten till Stockholmsområdet, Nordens största och mest dynamiska kontorsmarknad, där affärsmöjligheterna bedöms som goda över hela konjunkturcykeln. Stockholm är i stark utveckling och Fabeg har en betydande närvaro i flera av huvudstadens viktiga utvecklingsområden, bland annat Norra Stationsområdet och Västra Kungsholmen. I Solna har Fabeg bland annat ett stort fastighetsbestånd i det främsta framtida utvecklingsområdet, Arenastaden/Solna Stationsområdet.

Projektutveckling är en av hörnstenarna i Fabegs verksamhet och bolaget har såväl flera större pågående fastighetsprojekt i attraktiva lägen som en stor portfölj med potentiella projektmöjligheter och några av marknadens mest strategiskt belägna markfastigheter. Fabeg utvecklar och förädlar fastigheter i takt med marknadens utveckling och möjligheterna till god avkastning.

Fabeg genomförde under åren 2004–2006 en genomgripande omstrukturering och koncentration av fastighetsbeståndet. Utvecklingen av fastighetsportföljen fortsätter kontinuerligt genom såväl köp som försäljning. Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabegs affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultatutveckling.

Fabegs affärsidé, vision och mål

Affärsidé

Fabegs verksamhet ska vara inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt. Fabeg ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.

Vision

Fabeg ska vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till våra kunder och samhället i stort. Det naturliga första valet.

Övergripande mål

Fabegs övergripande mål är att – i kraft av sin storlek, styrka och inriktning – skapa och realisera

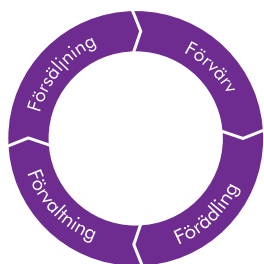
värden samt ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

Finansiella mål

Fabeg ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om räntabilitet (mätt som avkastning på eget kapital). Soliditeten ska vara lägst 30 procent. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 (inklusive realiserad värdeförändring).

Mål för effektivitet

Fabeg ska ha fortsatt hög kostnadseffektivitet och vara det främsta vid jämförelse med andra svenska fastighetsbolag.



Fabeges affärsmodell

Förvärv

Förvärva fastigheter med bättre tillväxtmöjligheter än befintliga förvaltningsfastigheter

Förädlning

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen

Förvaltning

Kundnära förvaltning för att minska vakans och öka driftnettot

Försäljning

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtmöjligheter

Kundfokus

Fabege har en platt organisation och ett starkt kundfokus som tydligt uttrycks i företags värdeord (S.P.E.A.K., se nedan). Den dynamiska hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholm och det höga affärstempot medför ständigt nya utmaningar. Som kundorienterat bolag med en entreprenöriell anda sker en kontinuerlig anpassning i takt med marknadens och kundernas utveckling. Varje marknadsområde inom Fabeges fungerar som ett företag i företaget med stort eget ansvar och förmåga att snabbt reagera på förändringar och identifiera nya affärsmöjligheter.

Fabeges medarbetare och värderingar

Fabeges cirka 140 medarbetare är företagets viktigaste resurs. I stort sett samtliga medarbetare har daglig kontakt med någon av företagets intressenter, exempelvis kunder eller aktieägare, varför rätt kompetens och stort engagemang hos medarbetarna är av högsta vikt. Fabege erbjuder kompetensutveckling och vidareutbildning genom bland annat återkommande och skräddarsydda program. Byggstenarna i Fabeges företagskultur är de fem värdeorden *Snabbhet*, *Prestigelöshet*, *Entreprenörskap*, *Affärsmässighet* och *Kundnärhet*, förkortat S.P.E.A.K., och särskild utbildning om detta ges till samtliga anställda för att skapa en gemensam värdegrund.

För framtiden är det av avgörande betydelse att både attrahera och behålla rätt medarbetare. Fabege arbetar konsekvent med att förbättra kunskapen om och stärka bilden av bolaget bland potentiella framtida medarbetare, till exempel studenter på högskolor och universitet.

Strategisk inköpsprocess

Fabege-koncernen köper varje år varor och tjänster för i storleksordningen två miljarder kronor. Fabege har under flera år arbetat med att samordna och centralisera inköp för hela koncernen. Rationella och effektiva inköps- och betalningsrutiner ska leda till en sänkning av de totala inköpskostnaderna och därmed ett effektivt utnyttjande av bolagets resurser.

Ansvar för samordning och styrning av inköp ligger hos koncernens inköpsgrupp som upprättar ramavtal och en central avtalsförteckning. All upphandling ska ske affärsmässigt och med utnyttjande av konkurrens mellan olika leverantörer och entreprenörer.

Tydliga strategier för att uppnå bolagets mål:

Portföljstrategi

Kärnan i Fabeges verksamhet utgörs av kommersiella fastigheter och projekt i Stockholmsregionen. Fabege strävar efter att samla fastigheterna i förvaltningseffektiva enheter och udda objekt som ligger tydligt utanför dessa enheter ska avyttras. Fastighetsportföljen ska ständigt utvecklas och förbättras genom köp, försäljning och förädlning. Marknadspositionerna ska befästas och ytterligare stärkas genom koncentration till utvalda marknadssegment.

Förädlingsstrategi

Fabege ska förvärva fastigheter med bättre tillväxtmöjligheter än befintliga förvaltningsfastigheter. Tillkommande projekt ska finansieras med minst 35 procent egna medel och ge en avkastning på eget kapital om lägst 15 procent. Den genomsnittliga omloppstiden för projekt ska vara 3–5 år. Fastigheter ska avyttras vid rätt tidpunkt för att realisera upparbetade värden.



Logotypen

Logotypen består av bolagsnamnet plus en grafisk symbol i form av en nyckel. Nyckeln är en ofta använd symbol för kunskap och möjligheter. För ett entreprenöriellt och affärsorienterat fastighetsbolag passar det utmärkt med nyckeln som symbol för att öppna dörrar, bildligt och bokstavligt talat. Men främst ska den ses som nyckeln till goda affärer – för Fabege, kunder och aktieägare.

Varumärket

Varumärket Fabege ska stödja affärerna, skapa värde och bidra till att målen för verksamheten uppnås. Fabege ska som varumärke förknippas med de fem kärnvärdena (S.P.E.A.K., se sid 12) som ska prägla organisation och företagskultur. I linje med kärnvärdena ska Fabege kombinera det stora företags möjligheter med det lilla företags närhet och personliga relation till kunden och vara en partner som snabbt, lyhört och kreativt uppfyller förväntningarna.

Att utveckla varumärkets styrka är av avgörande betydelse för bolagets fortsatta framgång. I utvecklingen av Fabeges immateriella tillgångar ingår även att bygga starka varumärken i bolagets prioriterade områden, såväl för området som helhet som enskilda fastigheter/koncept. Dessa varumärken ska vara tydligt kopplade till och stärka huvudvarumärket Fabege.

Medarbetarna är de främsta skaparna och bärarna av varumärket Fabege. Varumärket byggs inifrån och ut, och det är till stor del medarbetarnas kompetens och agerande vid kontakt med kunder, ägare och andra intressenter som konstituerar varumärket Fabege.

Fabege ska ha en stark och tydlig koppling till Stockholmsområdet, främst bolagets huvudmarknader Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fabege ska genom sin starka koncentration till huvudstaden uppfattas som det bolag som bäst av alla förstår marknaden och människorna där. Fabege är en självklar del av Stockholm – därav bolagets payoff *En del av Stockholm*.

Höjd aktivitetsnivå

Fabeges verksamhet och marknad är koncentrerad till ett geografiskt begränsat område i Stockholmsregionen. Detta medför tydliga fördelar avseende kostnader och effektivitet i marknadsföringsarbetet. Under 2007 har Fabege fortsatt att investera i varumärket genom planerad och strukturerad kommunikation. Konkret har detta exempelvis inneburit såväl annonsering i utvalda medier som utnyttjande av de egna fastigheternas fasader som bärare av budskap. Under 2008 kommer Fabege att fortsätta utveckla marknadskommunikationen.

Genom sponsring exponeras och stärks varumärket Fabege. Under 2007 avslutades en treårig sponsring av det internationellt välrenommerade Polar Music Prize. I början av 2008 har ett nytt avtal tecknats med Svenska Fotbollförbundet som innebär att Fabege blir officiell samarbetspartner. Avtalet löper på tre år och ger Fabege stora möjligheter till exponering av varumärket i anslutning till såväl landslagets matcher som dess spelare.

Fabege gör regelbundna mätningar av såväl kännedom som attityder. Dessa undersökningar ligger till grund för det fortsatta varumärkesarbetet.



Fabege då och nu

Varumärket och bolagsnamnet Fabege har både en yngre och en äldre historia. När nuvarande Fabege skapades våren 2005 var det tredje gången som namnet gavs till ett fastighetsbolag. Bolagsnamnet Fabege har sitt ursprung i ett bolag som skapades av en av 1980-talets ledande fastighetsaktörer, Birger Gustavsson. Ursprungligen var Fabege en förkortning för Fastighetsaktiebolaget Birger Gustavsson. Dagens Fabege har dock mycket lite med Birger Gustavssons skapelse att göra. Dåvarande Fabege förvärvades av Näckebro som i sin tur köptes av Drott. Drott delades sedermera i två bolag, varav det ena gavs namnet Fabege. Detta bolag förvärvades 2004 av Wihlborgs Fastigheter som året efter ändrade namn till Fabege.

Dagens Fabege har samma organisationsnummer som det tidigare Wihlborgs Fastigheter och kan därmed härleda sitt ursprung till den byggnadsfirma som startades av byggmästare O P Wihlborg i Malmö 1924.

Viktiga händelser

1990 Wihlborgs B-aktier noteras på Stockholms Fondbörs O-lista.

1993 Bergaliden blir ny huvudägare i Wihlborgs.

1996 I december noteras Wihlborgs B-aktie på Stockholms Fondbörs A-lista.

1997 Wihlborgs slutför under våren förvärvet av M2 Fastigheter. I september lämnar styrelsen för Wihlborgs ett offentligt erbjudande om förvärv av Klövern Fastigheter AB.

1998 Wihlborgs slutför i början av året förvärvet av Klövern Fastigheter AB. Den 13 april 1998 lägger Wihlborgs bud på Fastighets AB Storheden, och samgåendet sker under sensommaren samma år.

2000 Omvandling sker av röststarka A-aktier till B-aktier.

2001 Huvudägaren Bergaliden avyttrar hela sitt aktieinnehav om 30,2 procent i Wihlborgs. Wihlborgs förvärvar Postfastigheter med 73 fastigheter. I december noteras Wihlborgsaktien på Stockholmsbörsens O-lista.

2002 Wihlborgs avyttrar 60 fastigheter på oprioriterade orter till Adcore, som ombildas till ett fastighetsbolag med namnet Klövern AB. I juni genomförs en omvänd split som innebär att fem Wihlborgsaktier läggs samman till en.

2003 Wihlborgs förvärvar aktier i Drott AB (senare uppdelat i Bostads AB Drott och Fabege AB), och blir under året den största aktieägaren i bolaget. I slutet

av året avyttras Klara Zenit för 2 950 Mkr med en vinst om 400 Mkr.

2004 Förvärvet av Fabege AB slutförs efter ett offentligt erbjudande till övriga aktieägare i bolaget vilket medför att Wihlborgs fastighetsportfölj växer med cirka 150 kommersiella fastigheter. I december offentliggörs förslaget att dela ut Öresundsfastigheterna till aktieägarna och därmed koncentrera verksamheten till Stockholmsregionen.

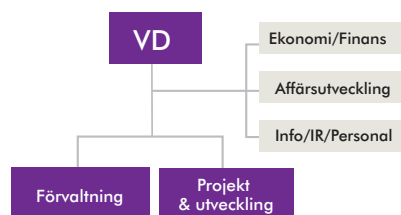
2005 Öresundsverksamheten delas ut och noteras på Stockholmsbörsens O-lista under namnet Wihlborgs Fastigheter AB. "Gamla" Wihlborgs koncentreras därmed till Stockholmsregionen och ändrar namn till Fabege AB. Fabege avyttrar under året fastigheter för totalt 14 Mdr. I december träffas en överenskommelse om förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet.

2006 Fabege förvärvar Fastighets AB Tornet med totalt 104 fastigheter. Bland andra förvärv kan nämnas Wenner-Gren Center och Solna Business Park. Fastighetsbestånden i Kista och Täby avyttras till Klövern för 4 Mdr. Totalt omsätts fastigheter för 28 Mdr, varav försäljningar 12 Mdr och köp 16 Mdr.

2007 Fabege fortsätter att koncentrera verksamheten till huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. 17 fastigheter säljs och 8 fastigheter förvärvas. I juni genomförs en split 2:1 i aktien som innebär att antalet aktier fördubblas.

Ansvarsfullt företagande

Fabeges organisation



Som en betydande fastighetsägare i Stockholmsregionen bidrar Fabege med en god arbetsmiljö i näringsliv, offentlig förvaltning och organisationer i Sveriges viktigaste region. Uppemot 60 000 människor arbetar i de fastigheter som Fabege förvaltar och utvecklar. Dessutom är Fabege arbetsgivare till 140 personer.

Som börsbolag, arbetsgivare och fastighetsägare har Fabege ett ansvar gentemot kunder, leverantörer, lokalsamhälle, myndigheter, anställda och aktieägare. Fabege anser att långsiktig lönsamhet kräver att bolaget tar hänsyn till såväl ekonomiska som sociala och miljömässiga dimensioner. Att kunna erbjuda våra kunder bra lokaler ur ett miljö- och energiperspektiv ökar vår konkurrenskraft och goda relationer med våra viktigaste intressenter ökar vår affärsförmåga generellt. I förlängningen bidrar Fabeges ansvarstagande därför till att bygga aktieägarvärde.

För att ytterligare intensifiera arbetet med bland annat klimatfrågor antog Fabege under 2007 en ny detaljerad miljöpolicy. Systematisk energieffektivisering är sedan några år tillbaka ett av Fabeges viktigaste områden i miljöarbetet. Fabeges målsättning är att i varje enskild fastighet sänka energiförbrukningen med 5 procent om året. Sedan 2006 arbetar Fabege med en värdegrund och efter etiska riktlinjer, som tillsammans med övriga policydokument ger ledning och medarbetare vägledning i det ansvarsfulla företagandet.

Ansvar för personal och medarbetare

Organisationen är i ständig utveckling i takt med att verksamheten förändras. Under de senaste åren har förändringstakten varit mycket hög till följd av bolagsförvärv och omstrukturering av beståndet. Fabeges 140 medarbetare behöver ha en hög beredskap för förändringar och en öppenhet för nya utmaningar. För att vara framgångsrik som ägare och förvaltare av fastigheter är Fabege beroende av kvalificerad och engagerad personal. Kundernas uppfattning av Fabege beror till stor del på hur engagerade och affärsmässiga företagets anställda är. Anställdas kompetensutveckling har en direkt påverkan på Fabeges konkurrenskraft.

Vision och värden

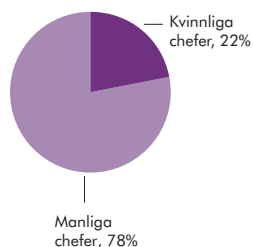
För att stödja organisationen har Fabege formulerat ett antal värdeord som ska utgöra grunden för företagskulturen. Denna värdegrund ska genomsyra arbetet inom företaget och relationerna med kunder och andra intressenter. Värdena ska vara vägledande i bolagets strävan att nå Fabeges vision: "Fabege ska vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till våra kunder och samhället i stort. Det naturliga första valet".

De fem värdeorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet ska vara fundamentet för en företagskultur som stimulerar och uppmuntrar egna initiativ och kreativa lösningar.

Fabege har en platt organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande. Bolaget präglas av en entreprenöriell anda där egna initiativ belönas. Medarbetarna ges därför stor frihet och uppmuntras till nytänkande. Fabege och dess medarbetare ska erbjuda det stora företags resurser men samtidigt ha det lilla företags

**Medarbetare,
åldersfördelning**

Ålder	Kvinnor	Män
–19	0	1
20–29	11	5
30–39	16	26
40–49	17	32
50–59	8	12
60–69	5	7
	57	83

**Andelen män resp kvinnor i
chefspositioner (totalt 18 personer)**

närhet och personliga relation till kunderna. Fabege vill bygga varaktiga, utvecklingsbara kundrelationer med ett personligt och affärsmässigt bemötande.

Attraktiv arbetsgivare

Vid årsskiftet uppgick antalet medarbetare i Fabege till 140, vilket var något färre jämfört med 2006. Personalomsättningen uppgick till 18 procent (32). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 5,4 år, oförändrat jämfört med 2006. För att Fabege ska kunna fortsätta attrahera talanger framöver krävs fortsatta ansträngningar på personalområdet, vilket i sin tur kräver att bolaget arbetar kontinuerligt med att skapa en god arbetsmiljö och trivsel. Under 2008 kommer bolaget att genomföra en medarbetarenkät som kommer att ligga som grund för prioriteringarna framöver.

Utöver fast ersättning har Fabege sedan år 2000 en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga tillsvidareanställda. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till Fabeges lönsamhet, avkastningen på eget kapital. Aktierna är knutna till den enskilda medarbetaren och är bundna i fem år efter avsättningen. Syftet med vinstandelsstiftelsen är att stimulera medarbetare att utveckla företaget och nå uppsatta mål. Den ska fungera som ett långsiktigt incitament för personalen och tydliggöra det finansiella värdeskapandets betydelse för Fabege och dess anställda.



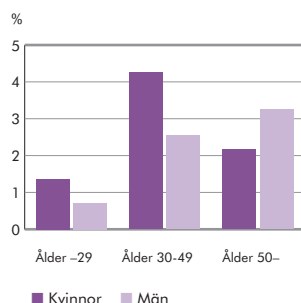
Åsa Lindblom, förvaltningsassistent.

Johan Rudberg, affärsutvecklingschef.



Janneth Rodriguez, ekonomiassistent.

Sjukstatistik januari–december 2007
Frånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid



Balans i livet

Medelåldern i koncernen har över tiden sjunkit genom rekrytering av flera yngre medarbetare. Medelåldern är nu 42 år vilket är oförändrat jämfört med 2006. Fabege stöder en bra balans mellan arbete och fritid och uppmuntrar både pappor och mammor att vara föräldralediga. Fabege betalar därför en ersättning utöver Försäkringskassans till föräldralediga. Medarbetare får 90 procent av lönen under 120 dagar oavsett lönenivå.

Jämställdhet är en faktor som Fabege beaktar vid rekrytering och befordran. Bolaget eftersträvar en jämn fördelning mellan kvinnor och män. Andelen kvinnliga medarbetare var vid årsskiftet 41 procent (39). Bland tjänstemännen uppgick andelen kvinnor till 53 procent (52).

Hälsa och sjukfrånvaro

Fabège ska erbjuda en säker och hälsosam miljö. Under 2007 har en skyddskommitté bildats som successivt inventerar och försöker eliminera hälsorisker för bolagets personal. Fabège arbetar målinriktat med friskvård och uppmuntrar träning och motion. Under fjolåret infördes friskvårdscheckar till alla anställda. Varje heltidsanställd får checkar till ett värde av 3 000 kronor om året som kan användas vid många olika motionsanläggningar.

Företagets gruppsjukvårdsförsäkring omfattar samtliga medarbetare och säkerställer att anställda snabbt får kvalificerad vård vid sjukdom.

Arbetet med hälsa är nära knutet till ambitionen att ha en låg sjukfrånvaro. Den totala sjukfrånvaron inom koncernen uppgick till 2,85 procent, en minskning från 3,97 procent i fjol. Andelen långtidssjukfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 57,86 procent (63,84). Korttidssjukfrånvaron uppgick till 2,92 dagar i genomsnitt per medarbetare (3,41).

Fabège-andan – S.P.E.A.K.

Fem värdeord bildar den grund som företagskulturen vilar på. Värdeorden sammanfattas med initialerna SPEAK och orden saknar rangordning:

Snabbhet

En platt organisation med korta beslutsvägar gör det möjligt att agera snabbt, vare sig det gäller fastighetsaffärer eller att lösa problem för en hyresgäst. En medarbetare i Fabège krånglar inte till det utan strävar efter enkla, effektiva lösningar.

Prestigelöshet

Alla medarbetare ska vara beredda att rycka in där de för tillfället bäst behövs. Internkommunikationen präglas av ödmjukhet och en uppriktig, informell och personlig dialog.

Entreprenörskap

Entreprenörskap är en viktig drivkraft för koncernens utveckling. I detta ingår en långt driven decentralisering med eget ansvar. Medarbetarna uppmuntras till nytänkande och egna initiativ.

Affärsmässighet

Medarbetarna är resultatorienterade och kostnadsmedvetna.

Kundnärhet

Medarbetarna ska finnas nära kunderna, vara lyhörda för deras behov och önskemål och ständigt sträva efter att förbättra kundrelationerna ytterligare.

”Jag försöker att inte krångla till det utan finna snabba och enkla lösningar när något måste fixas. Det viktigaste för mig är att kunden blir nöjd.”

Mikael Rintala, fastighetstekniker i City.

FABEGE-ANDAN | SNABBHET



Trapphuset till fastigheten Bocken 39 vid Kungsgatan har det mesta av sin originalinteriör bevarad.

Kompetensutveckling

Den höga förändringstakten inom Fabege innebär ofta förändringar av arbetets innehåll för enskilda medarbetare, vilket ställer krav på både företag och individ vad gäller kompetensutveckling. Under 2007 har många medarbetare genomgått vidareutbildning i engelska, både individuellt och i grupp. En växande del av Fabeges hyresgäster är internationella företag, framför allt i Stockholms innerstad.

Under 2007 infördes ett introduktionsprogram för nyanställda där kunskap om Fabeges värdeord står i centrum. Det ökar förståelsen för vision och värdebas och gör att nyanställda snabbare och bättre kan företräda bolaget gentemot kunder. Skräddarsydda ledarutbildningar har genomförts för flera medarbetare. Fabeges chefer är viktiga företrädare för och bärare av Fabeges vision och värdegrund varför deras kompetens och fortbildning är särskilt viktig. Det är en prioriterad uppgift för framtiden att utbilda duktiga chefer ur den egna organisationen.

Under 2008 kommer Fabege att arbeta mer intensivt med ledarutveckling. Den medarbetarundersökning som ska genomföras kommer bland annat att ligga som grund för att upprätta individuella utvecklingsplaner. Detta stärker Fabege som arbetsgivare och ökar möjligheten att göra karriär inom koncernen. Fler och bättre karriärvägar inom företaget ska göra bolaget till en ännu mer attraktiv arbetsgivare vilket ytterligare bör bidra till att sänka personalomsättningen och öka jämställdheten.

Organisation

Förvaltning samt Projekt & Utveckling utgör den operativa organisationen. Förvaltningen omfattar medarbetare som arbetar med fastighetsförvaltning samt en marknadsenhet för marknadsföring och uthyrning av fastigheter. Förvaltningen är organiserad i fyra förvaltningsområden: City, Malmarna, Solna Business Park och Arenastaden.

Fabege strävar efter att skapa koncentrerade fastighetsbestånd som möjliggör effektiv och kundnära förvaltning. Detta medför också goda möjligheter att optimera organisationen. Förvaltningen av fastigheterna sker till övervägande delen med egen personal för att snabbt och effektivt kunna tillmötesgå hyresgästerna önskemål och behov.

Projekt & Utveckling ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, miljö, inköp och driftsoptimering. Enheten har ett väl utvecklat samarbete med förvaltningen. Inom Projekt & Utveckling ska all den kunskap och erfarenhet finnas som krävs för utveckling och ekonomisk styrning av projekt. Byggtjänsterna upphandlas externt. Utöver de operativa enheterna finns de koncerngemensamma enheterna Affärsutveckling, Ekonomi/Finans och Information/IR/Personal.

Miljöansvar

Det miljömässiga ansvarstagandet syftar till att minska och förebygga negativ miljöpåverkan för att därigenom medverka till en hållbar utveckling och att motverka växthuseffekten.

Fabege bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet, men det finns ett fåtal anmälningspliktiga anläggningar som till exempel bergvärme- och sjökylaan-

Fabeges miljöpolicy

- säkerställa att användningen av energi, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt.
- erbjuda möjlighet till källsortering och underlätta för en effektiv, miljöriktig avfallshantering.
- sträva efter att minska den totala mängden avfall.
- ställa tydliga miljökrav vid inköp av varor och tjänster.
- ersätta miljöfarliga kemikalier med mindre farliga där det är möjligt.
- minska miljöbelastningen från transporter både vid tjänsteuppdrag och vid varuleveranser.
- välja byggmetoder och byggmaterial med miljöhänsyn och i enlighet med Fabeges miljöprogram för ny- och ombyggnationer.
- förebygga uppkomst och spridning av föroreningar.
- öka miljökompetensen hos anställda genom utbildning och kommunicera miljöfrågorna internt såväl som externt.
- regelbundet dokumentera, följa upp, utvärdera och förbättra miljöarbetet.
- följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra krav som berör verksamheten.

läggningar. Av bolagets hyresgäster är det ett fåtal som bedriver tillståndspliktig verksamhet. Fabege har inga pågående miljötvister.

Ny miljöpolicy

Under 2007 har Fabege utarbetat en ny miljöpolicy för att intensifiera arbetet med bland annat energi- och klimatfrågor. Den innebär att ambitionerna höjs både vad gäller minskad energiförbrukning och andra delar inom Fabeges miljöarbete. Den nya miljöpolicyen är mer detaljerad än den förra och omfattar exempelvis transporter, avfallshantering, miljöutbildning och val av byggmaterial vid om- och tillbyggnad.

Energideklaration

Under 2007 har staten genom Boverket infört krav på att fastighetsägare ska genomföra energideklarationer för sina fastigheter. En energideklaration innebär att en oberoende expert tillsammans med fastighetsägaren tar fram uppgifter om energiförbrukningen i en byggnad. Uppgifterna kan leda till energibesparande åtgärder som både minskar kostnaden för el och bidrar till en minskad miljöpåverkan. Energideklarationerna är ett led i riksdagens miljömål att med utgångspunkt från 1995 års användning minska energianvändningen med 20 procent till 2020 och 50 procent till 2050. I början av 2008 hade Fabege utarbetat energideklarationer för 20 fastigheter. Arbetet med energideklarationer kommer att fortsätta 2008 och målet är att alla fastigheter ska vara deklarerade i slutet av året. Ambitionen är att deklARATIONERNA ska göra hyresgästerna mer medvetna om energikostnaden och öka viljan att minska energianvändningen i samarbete med Fabege.

Systematisk energieffektivisering

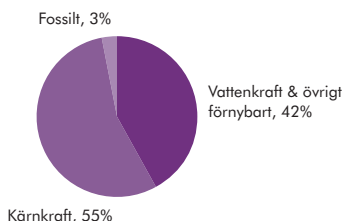
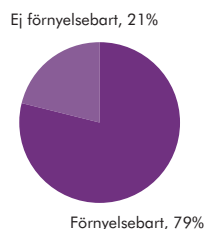
Systematisk energieffektivisering i fastighetsbeståndet är sedan några år tillbaka ett av Fabeges viktigaste områden i miljöarbetet. Ambitionen är att optimera driftskostnad och energianvändning utifrån varje fastighets förutsättningar och en driftstrategi ska tas fram för varje fastighet. Fabeges högt ställda målsättning är att i varje enskild fastighet sänka energiförbrukningen med 5 procent om året.

Ett viktigt sätt för Fabege att främja miljön är att tillsammans med kunderna sänka energiförbrukningen för fastigheternas uppvärmning på vintern och nedkylning på sommaren. Hyresgästerna vill spara energi dels av ekonomiska skäl, men också för att själva kunna leva upp till krav på en minskad klimatpåverkan. Genom att ge bra underlag om energiförbrukning kan Fabege också hjälpa sina hyresgäster i deras miljöarbete.

Operativt miljöarbete

Den operativa verksamheten stöds av motsvarande fem heltidsanställda inom områdena miljö, arbetsmiljö, säkerhet och övriga sociala frågor. Arbetet dokumenteras i databasen Nyckelknippan där information samlas om Fabeges fastigheter exempelvis myndighetsbesiktningar, brandskyddsarbete, radonmätningar och andra inventeringar.

På energisidan används sedan några år tillbaka en webbaserad energidatabas med förbrukningssiffror. Med statistiken som grund görs regelbundna uppföljningar och

**Energislag
vid elproduktion****Energislag vid
fjärrvärmeproduktion, totalt****Total förbrukningsstatistik 2007**

Vattenförbrukning, kbm	968 615
Energiförbrukning, MWh	192 761
varav:	
Värme	108 147
Kyla	11 396
El	73 218
Förnyelsebar energi, MWh	124 695
CO2-utsläpp, ton	
(Värme, el, kyla)	7 609

utvärderingar för att driftoptimera fastigheterna. Målet är att systematiskt och strukturerat samla gemensamma rutiner i ett verksamhetsledningssystem och att miljöarbetet ska vara en naturlig del av verksamheten.

Förvärv och försäljning

Vid köp och försäljning av fastigheter har byggnadens energiförbrukning och förbättringspotential fått en växande betydelse. Fabeges energispecialister kopplas i ökad utsträckning in i förvärvsprocessen. Analyser görs för att utröna fastigheters energiförbrukning och miljörisiker för att bättre kunna bedöma deras värde.

Hållbart resande

Fabege, Solna stad och Storstockholms lokaltrafik, SL, startade under 2007 samarbetsprojektet *Hållbart resande*, som syftar till att fler ska åka kollektivt till och från sina arbeten i företagsbyn Solna Business Park, där Fabege äger flertalet fastigheter. Bland annat har SL utökat trafiken med en extra hållplats vilket Fabege delfinansierat och i utbyte fått SL:s företagskort för kollektivtrafik att dela ut till sina hyresgäster. Även de anställda vid Fabeges huvudkontor uppmuntras att åka kollektivt i stället för med bil.

Enligt Fabeges bilpolicy från januari 2007 ska miljöklassade bilar och bilar som är drivna av el, hybrid eller alternativa drivmedel väljas i första hand. I fordonsparken fanns vid årsskiftet 74 tjänste- och servicebilar. 100 procent av fordonsparken var miljöklassad och drygt 28 procent av dessa var hybrid/el- eller etanoldrivna bilar. Från och med 2008 införs en ny och miljöförbättrad bilpolicy anpassad till dagens miljöbilsdefinitioner och med tvingande krav att alltid välja miljöbil vid inköp av service- och tjänstebilar.

Miljöfarliga ämnen

En ny förordning trädde under 2007 i kraft gällande PCB, en grupp miljö- och hälsoskadliga industrikemikalier. Enligt förordningen måste den som äger industribyggnader eller flerbostadshus byggda åren 1956–1973 PCB-inventera dessa. Fabege vidtar de åtgärder som myndigheterna kräver. I enlighet med myndighetskrav kartläggs också förekomst av radon i bostäder och skolor.

Avfallshantering

Fabege arbetar kontinuerligt med förbättringar i avfallshanteringen. I de fastigheter där Fabege ansvarar för avfallshantering och som ägts en tid finns redan källsortering. När fastigheter förvärvas införs källsortering i dessa. Dessutom förbättras kontinuerligt soprummen så att fler typer av avfall kan sorteras och återvinnas. Vid årsskiftet hade Fabeges fastighetsbestånd källsortering för i genomsnitt 9 avfallstyper.

Miljö vid byggen och hos leverantörer

Fabege har ett miljöprogram vid ny- och ombyggnationer som rör val av bland annat material, avfallshantering och byggmetod. Vid ombyggnation och renovering upprättas rivningsplaner. Vid ny- och ombyggnationer ställs krav på att välja byggmaterial och produkter med liten miljöpåverkan. En restprodukthantering utformas för alla projekt i samverkan med byggtreprenör och avfallsentreprenör. Fabeges upphandlings-

policy finns i sin helhet att läsa på webbplatsen www.fabege.se. Den innehåller bland annat miljökrav, men även krav på att leverantörer exempelvis har kollektivavtal.

Fabeges krav på leverantörer

Fabege har under flera år arbetat med att samordna och centralisera inköp av produkter och tjänster för hela koncernen. Bolaget ställer höga krav på de leverantörer företaget samarbetar med. Efter utvärdering tecknas ramavtal med den bästa leverantören inom respektive område utifrån följande utvärderingskriterier:

- affärsmässiga villkor
- kompetens
- erfarenhet
- ekonomisk sundhet
- miljö- och kvalitetsarbete

Ansvar i lokalsamhället

Fabege engagerar sig i samhällsfrågor som ligger nära bolagets verksamhet. Fabege vill vara en ”god medborgare” där företaget är verksamt och har fastigheter. Att ha goda relationer med närsamhället och lokala intressenter är en förutsättning för en framgångsrik affärsverksamhet i fastighetsbranschen. En naturlig del av ansvarstagandet är att vidareutveckla fastigheterna och ytterligare öka attraktionskraften i de områden där fastigheterna är belägna. Bolaget samarbetar med kommuner och högskolor för att hitta gemensamma lösningar som utvecklar både samhället och Fabege.

Engagemang i Tensta och Rinkeby

Fabege har under de senaste åren investerat betydande belopp i bolagets bostadsfastigheter i stockholmsförorterna Tensta och Rinkeby. Det är en självklarhet för Fabege att alla koncernens fastigheter ska hålla en hög kvalitet och kunna leva upp till Fabeges krav på en bra boendemiljö. I Tensta och Rinkeby erbjuder bolaget också sommarjobb till ungdomar som bor i området. Under sommaren 2007 erbjöds 30 sådana ungdomsjobb. Det är ett sätt att öka förståelsen för Fabeges verksamhet bland de boende i området och ge ungdomar utvecklande sysselsättning under sommarmånaderna.

Stödjer ungdomsidrott

Fabege engagerar sig i och stödjer idrottsverksamhet för ungdomar. Bolaget stödjer basketklubben Akropol som har en omfattande ungdomsverksamhet i Tensta och Rinkeby där Fabege äger bostadsfastigheter. I samband med byggandet av den nya nationalarenan i Solna har Fabege inlett en satsning på att stödja svensk ungdomsfotboll genom ett samarbete med Svenska Fotbollsförbundet.

Belok

Fabege är med i energimyndighetens beställargrupp, Belok, som består av energimyndigheten och Sveriges största fastighetsägare. Gruppen driver olika utvecklingsprojekt med inriktning mot energieffektivisering och miljöfrågor. Samarbetet initierades av energimyndigheten 2001. För mer information se www.belok.se.

Stödjer studentarrangemang och offentlig konst

Ett annat engagemang rör den framtida kompetensförsörjningen. Att kunna attrahera en kompetent och välutbildad arbetskraft är en strategiskt viktig fråga för Fabege. Fabege medverkar vid arbetsmarknadsdagar och stödjer olika studentarrangemang. Studenter från KTH erbjuds löpande sommar- och projektjobb, något som inte sällan leder till anställning längre fram.

Fabege stödjer också Hammarby Artport som på uppdrag av Fabege arbetar med projektledning av offentlig konst i Hammarby Sjöstad.

CDP Leadership Index 2007

Fabege placerar sig bland de fem bästa företagen i CDP Leadership Index 2007, i gruppen låga utsläpp. Det är den första nordiska kartläggningen från Carbon Disclosure Project (CDP) och den rankar företagen utifrån hur öppet de redovisar sin egen klimatpåverkan. CDP är ett globalt samarbete mellan runt 380 institutionella investerare med syfte att underlätta dialogen mellan investerare och företag vad gäller klimatfrågor.

Fabege ett av världens 100 mest hållbara företag

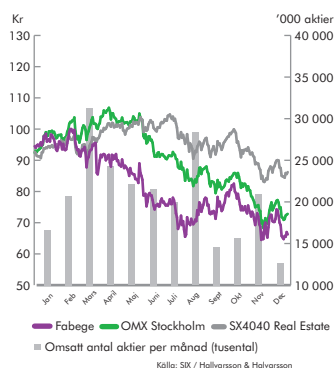
Fabege är av Innovest utsedd till ett av de 100 mest hållbara företagen i världen år 2007. Analysföretaget har utvärderat hur företag i 16 länder hanterar miljöfrågor och sociala frågor, såsom utsläppshantering, energieffektivisering, arbetsförhållanden och hälsa/säkerhet. Fabege är ett av fyra europeiska fastighetsbolag som inkluderas i topplistan.

Medlem i CSR Sweden

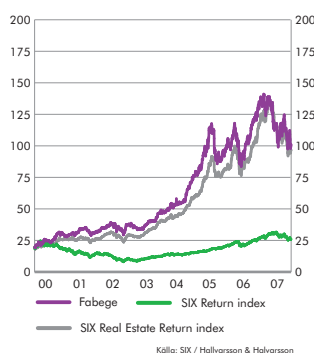
Fabege är från 2008 medlem i företagsnätverket CSR Sweden. Det är ett led i arbetet att utveckla bolagets ansvarstagande i dialog med intressenterna. CSR Sweden vill genom dialog inspirera företag till CSR-aktiviteter och erbjuder ett forum för kunskapsutbyte mellan företag som vill stärka sina intressentrelationer.

Aktien och värdetillväxten

Aktieutveckling 2007

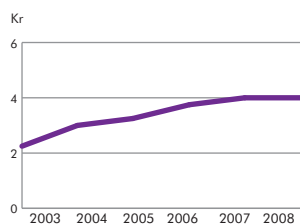


Totalavkastning 2000–2007 *



* Totalavkastningen beräknas genom att lämnad utdelning återinvesteras i Fabegeaktien.

Kontantutdelning per aktie 2003–2007 *



* För år 2007 föreslår Fabeges styrelse en kontantutdelning om 4,00 kr per aktie.

Med ett börsvärde på cirka 12 miljarder kronor (2007-12-31) är Fabege ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Norden. Bolagets aktie ingår i Large Cap segmentet på Stockholmsbörsen.

Aktiens utveckling på börsen

Fabeges aktie minskade under året i värde från 91,75 kr till 66,25 kr (justerat för inlösen) motsvarande 27,8 procent. För OMX Real Estate Index, som mäter utvecklingen för fastighetsbolagen, blev nedgången 20,6 procent. Totalavkastningen för Fabege-aktien, inklusive återinvestering av aktieutdelning om 4,00 kronor och inlösenlikvid i form av Klövern-aktier, blev en nedgång med 22,6 procent.

Omsättning och handel

Under de senaste åren har omsättningen i Fabeges aktie ökat stadigt och under 2007 omsattes 248 miljoner aktier (108) i Fabege till ett sammanlagt värde om 22,6 miljarder kronor (16,7). Detta motsvarar en omsättningshastighet om 139 procent (108) av det genomsnittliga antalet utestående aktier. Omsättningshastigheten på Stockholmsbörsen som helhet var under året 139 procent. Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 990 000 Fabege-aktier (430 000) i 729 avslut (400). En handelspost i Fabeges aktie uppgår till 100 aktier.

Aktier och aktiekapital

Vid Fabeges årsstämma den 27 mars 2007 beslutades om en split 2:1 varigenom antalet aktier fördubblades.

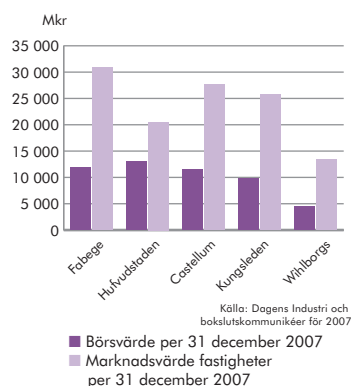
Under 2007 fortsatte också ett antal konvertibelägare att konvertera sina konvertibler till Fabege-aktier (se mer nedan). Aktiekapitalet uppgick vid årets utgång till 5 086 Mkr (5 030) fördelat på 178 458 921 aktier (100 599 382). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital.

Årsstämman 2007 bemyndigade styrelsen att under perioden intill ordinarie årsstämma 2008 förvärva egna aktier. Förvärv får ske genom köp på Stockholmsbörsen så att bolaget maximalt äger 10 procent av bolagets aktier. Syftet med bemyndigandet var att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed bidra till ökat aktieägarvärde. Under 2007 förvärvades 7 635 622 aktier (5 435 400) för 543 Mkr (snittkurs 71,05 kronor). Vid utgången av året uppgick Fabeges totala innehav av egna aktier till 7 635 622 aktier motsvarande 4,28 procent av antalet aktier i bolaget.

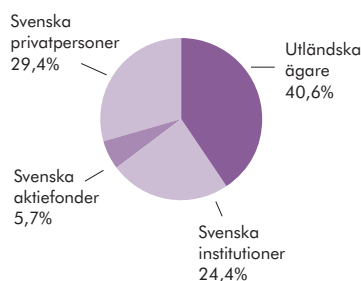
Konvertibler

När ”gamla” Wihlborgs förvärvade ”gamla” Fabege under 2004 valde många att få betalt för sina aktier i form av ett konvertibelt förlagslån, så kallade konvertibler. Totalt emitterades då 6 055 578 konvertibler motsvarande 639 Mkr. Per 2007-12-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 47 Mkr (nom 45 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kan ske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 41,80 kr. Vid full konvertering tillkommer 1 069 864 aktier. Under 2007 har konvertering gjorts till 25 763 nyemitterade aktier.

De största börsnoterade fastighetsbolagen



Fördelning av ägandet per kategori, 31 januari 2008



Källa: SIS Ägarservice/VPC

Fördelningen av ägandet per land, 31 januari 2008

Länder	Andel kapital och röster, %
Sverige	59,5
USA	18,9
Storbritannien	6,4
Holland	3,6
Frankrike	2,5
Luxemburg	2,4
Australien	1,1
Schweiz	1,1
Irland	0,8
Belgien	0,8
Japan	0,6
Övriga länder inkl ägare till ≤ 500 aktier	2,3
	100

Källa: SIS Ägarservice/VPC

Om samtliga kvarvarande konvertibler konverteras till aktier ger tillkommande aktier en utspädning på 0,6 procent.

Utdelningspolicy samt utdelning till aktieägarna

Faberge skall som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar.

Styrelsens förslag till årsstämman 2008 är att lämna en utdelning om 4,00 kronor.

Under 2007 har innehavet i Klövern AB delats ut till aktieägarna genom ett erbjudande om att lösa in var 16:e aktie i Faberge mot erhållande av 8 aktier i Klövern. Till sammans med ordinarie kontantutdelning om 4,00 kronor gav detta en sammanlagd värdeöverföring till aktieägarna om cirka 2,0 miljarder kronor.

Ägarstruktur

Den 31 januari 2008 hade Faberge 32 663 (35 802) aktieägare. Största ägare var Brinova följt av Maths O Sundqvist och Öresund med 13,6, 11,5 respektive 4,3 procent av antalet aktier. Vid utgången av januari ägde de 10 största aktieägarna 38,6 procent av aktierna. Det utländska aktieägandet i Faberge uppgick till 40,6 procent.

Information till aktieägarna

Samtliga aktieägare i Faberge har fått förfrågan om de önskar få tillsänt sig tryckt finansiell information. Till de aktieägare som önskar skickar Faberge delårsrapport för första, andra och tredje kvartalet samt årsredovisning. Bokslutskommuniké trycks inte. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på både svenska och engelska på bolagets hemsida www.faberge.se. Här finns också aktuell information om Faberges aktiekurs.

Hög anslutning till erbjudande om courtagefri handel

Under 2007 riktades ett erbjudande till aktieägare med innehav som inte är jämnt delbara med 100 (en handelspost) att courtagefritt antingen komplettera innehavet upp till

Fördelning mellan storleksklasser av ägare per 31 januari 2008

	Antal aktieägare	Andel av antalet aktieägare, %	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
1–500	21 864	66,9	4 185 738	2,5
501–1 000	4 939	15,1	3 746 549	2,2
1 001–5 000	4 629	14,2	9 788 928	5,7
5 001–10 000	572	1,8	4 044 221	2,4
10 001–100 000	500	1,5	13 917 247	8,2
100 001–1 000 000	140	0,4	46 278 660	27,1
1 000 001–	19	0,1	88 719 126	51,9
Summa utestående aktier	32 663	100	170 680 469	100

Källa: SIS Ägarservice / VPC

Analytiker som följer Fabeg

ABG Sundal Collier
Jonas Andersson

D. Carnegie
Fredrik Skoglund
Erik Granström

Deutsche Bank
Hans Derninger

Glitnir
Bertil Nilsson

HQ Bank
Olof Nyström

Handelsbanken Markets
Tobias Kaj

Kaupthing Bank Sverige
Erik Nyman
Daniel Anderbring

Kempen
Robert Woerdeman

Merrill Lynch
Bernd Stahl

SEB Enskilda
Bengt Claesson

Standard & Poor's
Erik Söderlund

Swedbank
Andreas Daag

UBS Investment Bank
Albin Sandberg

Aktiefakta

Kortnamn: FABG
ID: SSE861
ISIN kod: SE0000950636
Noterad sedan 1990
Marknadsplats: Stockholmsbörsen
Segment: Large Cap
Handelspost: 100 aktier

närmaste jämna börsport eller sälja aktier ned till närmaste jämna börsport. Erbjudandet nådde en anslutningsgrad om 44 procent då cirka 10 900 aktieägare anmälde sig för köp eller försäljning. Av anmälningarna avsåg 82 procent köp och 18 procent försäljning.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december till 67 kr (64). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 76 kr (73).

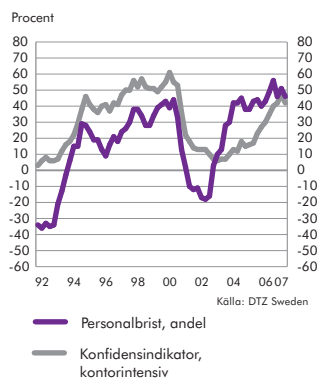
De största aktieägarna per 31 januari 2008

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	23 291 092	13,6
Maths O Sundqvist	19 557 700	11,5
Öresund	7 274 626	4,3
Swedbank Robur Fonder	3 468 647	2,0
Andra AP-fonden	3 117 203	1,8
SEB fonder	2 726 009	1,6
Qviberg Mats o familj	2 358 786	1,4
DFA Fonder (USA)	1 912 170	1,1
SHB/SPP fonder	1 192 376	0,7
Sjunde AP-fonden	1 075 045	0,6
Cogent Fonder (AUS)	988 832	0,6
Blue Sky Group Stichting	859 098	0,5
SEB-Trygg Försäkring	823 420	0,5
Folksam Försäkring	764 207	0,4
Övriga utländska aktieägare	65 497 759	38,4
Övriga ägare	35 773 499	21,0
Totalt antal utestående aktier	170 680 469	100,0
Återköp av egna aktier	7 778 452	
Totalt antal registrerade aktier	178 458 921	

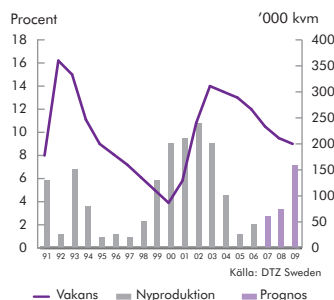
Marknadsöversikt

Av DTZ Sweden

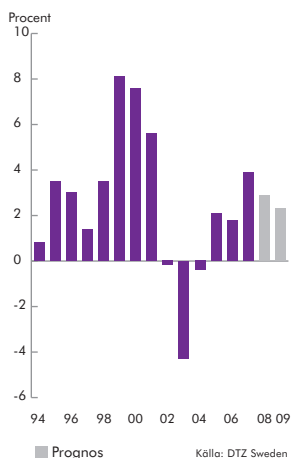
Konfidensindikator och personalbrist för kontorsintensiva branscher, Stockholmsmarknaden



Årlig nyproduktion och vakansgrad på Stockholmsmarknaden



Kontorssysselsatta, årlig förändring, Stockholmsmarknaden



Stockholms kontorsmarknad – ekonomi och efterfrågan

Under ett antal år har investerarna på Stockholms fastighetsmarknad förväntat sig förbättrade hyresnivåer och under de senaste 12 månaderna har deras förväntningar kommit att besannats. Hyresnivåerna i de centrala delarna har stigit med 5–15 procent och på de allra flesta delmarknader noteras kraftigt minskade vakanser. Den underliggande ekonomin är stark och förutsättningarna för ytterligare hyrestillväxt bedöms vara god.

Den för kontorsefterfrågan direkt avgörande kontorssysselsättningen var fram till 2006 ganska svag relativt den starka konjunkturen, mycket beroende på att tillväxten var exportledd och industrin länge lyckades väl med att genomföra produktivitetsökningar och rationaliseringar. Nu har de kontorsintensiva sektorerna ledda av en stark inhemsk efterfrågan tagit över och driver stockholmsekonomi framåt. Kontorssysselsättningen i Stockholm har ökat med 3,9 procent under 2007 och bedöms, trots att konjunkturprognoser reviderats nedåt under slutet av 2007, att växa med starka 2,9 procent under 2008.

Konfidensindikator för kontorsintensiva branscher visar under slutet av 2007 på en fortsatt stor optimism bland företagarna. Indikatorn ligger nu ungefär i nivå med toppnivån från 2000. Även indikatorn för företagens rapporterade brist på personal ligger på höga nivåer.

Antalet sysselsatta i kontorsintensiva branscher på Stockholmsmarknaden bedöms öka framöver, prognosen för 2008–2009 ger totalt 20 000–25 000 nya kontorssysselsatta. Med en prognostiserad sysselsättningsökning i denna nivå och antagandet att dessa personer i genomsnitt använder 20 kvm kontor så bedöms efterfrågan för kontor på Stockholms delmarknader under de närmaste åren att öka med 400 000–500 000 kvm.

Utbud, vakans och hyror för den totala kontorsmarknaden i Stockholm

Storstockholms kontorsmarknad är med sina 12 miljoner kvm den största kontorsmarknaden i Norden. Den mest centrala kontorsmarknaden, CBD, utgör cirka 1,8 miljoner kvm.

Utanför city finns ett antal stora och viktiga kontorsdelmarknader där Kista, Västra Kungsholmen, Frösunda, Solna och Marievik/Liljeholmen är de mest etablerade.

Utbudet har under senare tid ökat marginellt. Endast cirka 130 000 kvm har tillkommit under de sista tre åren. Under de två kommande åren kommer nytillskottet till det befintliga utbudet att bli cirka 230 000 kvm, eller cirka 2 procent av den befintliga stocken. För de projekt som bedöms avslutas fram till och med 2009 är en stor del av ytorna redan kontrakterade, och DTZ bedömer riskerna för överutbud av nyproducerade lokaler som mycket låga.

Givet det nya tillskottet av kontorsyta och den prognostiserade efterfrågan finns det därmed utrymme för en ökad nettouthyrning om cirka 170 000–250 000 kvm på Stockholmsmarknaden under 2008–2009.

De största kontorsfastighetsägarna

Stockholms innerstad

Fastighetsbolag	Kvm
Vasakronan	480 000
Fabege	415 000
AMF	395 000
AFA	260 000
AP Fastigheter	240 000

Solna

Fastighetsbolag	Kvm
Fabege	410 000
Humlegården	153 000
AP fastigheter	104 000
Vasakronan	74 000
Mengus	71 000

Hammarby Sjöstad

Fastighetsbolag	Kvm
Fabege	83 000
KB Textilvägen	9 000
BRF Sjöstaden	6 000
Skanska	5 000
Stockholmshem	3 000

Källa: DTZ Sweden

Vakansgraden har sedan mitten av år 2000 stigit från 3–4 procent till 10–11 procent för den totala kontorsmarknaden i slutet av 2007. I centrala Stockholm toppade vakansgraden under första kvartalet 2004 med vakansnivåer på över 12 procent. Idag är vakansnivåerna strax under 8 procent i denna delmarknad. I övriga Stockholm toppade vakanserna något senare under 2004 och har under 2007 förbättrats markant. Moderna lokaler i samtliga delmarknader uppvisar fortfarande en väsentligt lägre vakansgrad relativt det äldre beståndet, men den största vakansförbättringen under 2007 har skett för lokaler med god till halvgod standard. Dessa lokaler har gått från att vara iskalla till någonting som hyresgäster accepterar om fastighetsägarna lägger in normal hyresgäst-anpassning.

Vakansgraden på Stockholms kontorsmarknad bedöms, som en följd av den prognostiserade ökade efterfrågan och det relativt stabila utbudet, minska ytterligare under de närmaste åren. DTZ's bedömning är att moderna lokaler fortsatt kommer att uppvisa en lägre vakans än marknaden i övrigt, samt att centrala lägen och lägen med bra kommunikationer kommer att uppvisa mycket låga vakanser.

Hyresnivåerna under de första åren på 2000-talet var kraftigt sjunkande och först under 2004 och 2005 stabiliserades nivåerna för att under 2006 börja stiga svagt för de mest attraktiva kontorslokalerna. Under 2007 har hyresnivåerna i de flesta delmarknader förbättrats med 5–10 procent och för lokaler av hög standard i de mest centrala lägena har nivåer runt 4 500 kr/kvm etablerats. DTZ prognostiserar fortsatt hyresförbättring under 2008 i enlighet med en stark efterfrågan och en begränsad ökning av utbudet.

Några viktiga delmarknader

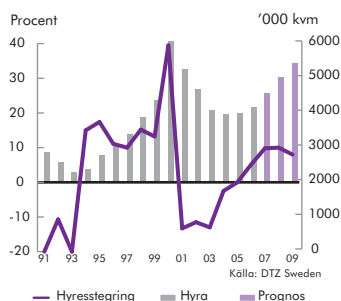
CBD

De mest centrala delarna av Stockholm, benämnt CBD (Central Business District), är attraktivt för hyresgäster ur många synpunkter. Det centrala läget är eftertraktat, kommunikationerna utmärkta och servicenivån i området mycket hög. En lokalisering i CBD upplevs ofta som prestigefylld och den allmänna kännedomen om adresserna är hög. För många branscher är en central lokalisering av mycket hög prioritet och deras priskänslighet är låg. Den höga attraktiviteten återspeglas i den, relativt andra områden, höga hyresnivån.

Under senare tid har CBD utökats till att även omfatta området runt Centralstationen och Blekholmen, samt den nyproduktion som genomförs runt Norra Bantorget. Kontorsutbudet i detta område har därmed ökat till cirka 1,8 miljoner kvadratmeter. Moderna kontorsfastigheter av hög standard och yteffektiva planlösningar är och har varit en bristvara, men under åren 2009–2011 så kommer minst 80 000 kvm nyproducerade kontorsytor att tillföras marknaden.

Under det senaste året har hyresnivån skjutits uppåt. Hyresspannet för kontorslokaler i delmarknaden ligger mellan 3 200 och 4 500 kr/kvm. Vakansgraden för lokaler med hög standard bedöms ligga mellan 6–7 procent med högre nivåer för äldre kontorslokaler. Vi gör bedömningen att en stor del av den prognostiserade sysselsättnings-

Årlig hyrestillväxt och kontorshyresnivåer i bästa läge



ökningen inledningsvis kommer att tillfalla moderna lokaler i CBD. Då utbudet av moderna lokaler och möjligheterna till nybyggnation i området än så länge är begränsat så bör den ökade efterfrågan ytterligare stimulera en hyresökning för kontorslokaler av hög standard i CBD.

Övriga innerstaden

Resterande delar av innerstaden, Vasastaden, centrala Kungsholmen, Östermalm och Södermalm, är också relativt attraktiva ur aspekterna läge och servicenivå. Kommunikationerna är bra och den allmänna kännedomen om områdena är hög. Kontorsutbudet är heterogent både standard- och åldersmässigt. Det finns ett fåtal moderna kontorsbyggnader i områdena och även om det pågår en del ny- och ombyggnadsprojekt så kan man konstatera att moderna kontor är en bristvara även i dessa delmarknader. Vakansnivåerna på dessa delmarknader ligger runt 12 procent och hyrorna ligger mellan 1 900–3 600 kr/kvm. Vår bedömning är att även ovanstående fyra delmarknaderna kommer att ha en positiv efterfrågeutveckling framöver. Samtliga dessa områden kan sägas utgöra substitutmarknader för CBD och en viss del av den ökade efterfrågan som spiller över därifrån bör komma områdena till godo.

Solna

Solnas totala kontorsmarknad uppgår till cirka 1 miljon kvm, vilket utgör cirka 9 procent av Stor-Stockholms totala utbud. Solnas kontorsmarknad kan delas upp i fem delmarknader; Solna Strand, Solna Centrum, Solna Business Park, Solna Station och Frösunda. I Sundbybergs kommun finns också de närliggande och konkurrerande delmarknaderna Sundbybergs Centrum och Hallonbergen/Rissne.

Solna Strand är ett område i kommunen som till stor del består av storskaliga kontorsbyggnader uppförda främst under 1970- och 80-talet. Området upplevde under slutet av 1990-talet en uppgång då ett antal större hyresgäster lokaliserade sig i området, vilket påverkade hyresnivåerna. Hyrorna för kontor med bra standard gick från 1 000 kr/kvm till 1 400–2 000 kr/kvm på några få år och har sedan hållit sig på dessa nivåer. Solna Strands främsta konkurrensfördel är det utmärkta kommunikationsläget, med Vretens tunnelbanestation samt närheten till pendeltåg. Solna Strands fastighetsägare har också gått samman i en gemensam satsning för att marknadsföra och attrahera fler hyresgäster till området. Vakansgraden i området totalt är mellan 8–12 procent.

Solna Business Park (Vireberg) har ett antal mycket högklassiga kontorsfastigheter som har uppgraderats under senare år men även ett antal kontorsfastigheter med väsentligt sämre standard. Under de senaste 4–5 åren har kontorsparken blivit etablerad som ett starkt kontorsområde i och med att stora och attraktiva hyresgäster som ICA, EDB, Coop och IFS har lokaliserat sina huvudkontor i området. Hyresnivåerna i området har, precis som för Solna Strand gått från 1 000 kr/kvm för några år sedan till 1 400–2 200 kr/kvm idag. Vakanserna i området ligger nästan uteslutande i kontor av sämre standard men utslaget på hela området blir nivån runt 10–15 procent.

Solna Centrum är främst en handelsetablering som inkluderar ett antal kontorsytor av medelstandard. I köpcentrumets närhet finns några kontorskvarter kring Skytteholmsvägen och Sundbybergsvägen som tillför kontor av låg till medelgod standard.

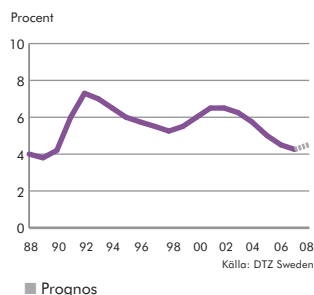
”Stor eller liten fastighetsaffär spelar ingen roll, det är alltid noggranna förberedelser inför en transaktion. Det är ett lagarbete där alla kavlar upp ärmarna och hugger tag i det som måste göras.”

Torbjörn Fager, affärsutvecklare.

FABEGE-ANDAN | PRESTIGELÖSHET



Fabeges huvudkontor finns på Dalvägen i Solna, mitt i Arenastaden där den nya nationalarenan, Swedbank Arena, ska uppföras.

Prime office yield, Stockholm

Solna Business Park.

Råsunda fotbollsstadion adderar kontorsytor av högre standard till delmarknadens totala utbud. Tunnelbanan och bussterminalen ger delmarknaden en god tillgänglighet. Hyresnivåerna ligger mellan 1 300–2 200 kr/kvm.

Solna Station är liksom Solna Strand till stor del uppfört under 70- och 80-talen. Även här gäller stora kontorsenheter av varierande standard. Fastighetsägarna i området har under de senaste åren lidit av stora vakanser, men uthyrningsläget har förbättrats avsevärt under senare tid. För närvarande pågår planarbete och förberedelser inför den nya nationalarenan och till denna intilliggande kvarter. I takt med att detta arbete förs framåt kommer områdets attraktivitet att öka. Området har goda kommunikationer tack vare pendeltågstrafiken som har en station centralt i området. Hyresnivåerna ligger i linje med dem som noteras i Solna Strand.

Frösunda är ytterligare ett starkt kontorsområde inom Solna. Områdets lokalisering i anslutning till E4 och nära Solnas pendeltågsstation erbjuder goda kommunikationer samt ett mycket bra skyltläge. Området innehåller moderna kontorsfastigheter av mycket hög standard. Trots att det är ett relativt nytt kontorsområde så har det snabbt etablerat sig som ett av norra Storstockholms mest populära kontorslägen. Hyresnivåerna håller sig runt 1 800–2 400 kr/kvm för modern kontorsstandard och för äldre ytor är hyrorna 1 500–1 800 kr/kvm. Området kontorsutbud växer fortfarande och tas ytorna under uppförande med utbudet så uppgår vakanserna till närmare 15 procent.

Hammarby Sjöstad/Södra Hammarbyhamnen

Hammarby Sjöstad har under det senaste decenniet varit ett av Storstockholms mest intressanta utvecklingsområden. En helt ny stadsdel har uppförts och totalt har cirka 20 000 människor flyttat hit i och med omvandlingen. I anslutning till bostadsområdet har det före detta lättare industriområdet Södra Hammarbyhamnen också genomgått en förvandling till ett alternativt etableringsläge för kontorshyresgäster. Kommunikationerna har förbättrats markant i och med förlängningen av Tvärbanan och ett antal fastighetsägare har investerat kapital och tid för att höja standarden i sina fastigheter inom området. Fortfarande är kontorsutbudet i området mycket heterogent, modern standard blandas med äldre. Detta förhållande återspeglas i det stora hyresintervallet om 700–1 900 kr/kvm. Vakansnivåerna bedöms uppgå till 12–15 procent varav en stor del av ytor är av karaktären som erfordrar större investeringar.

Investeringsmarknaden

Investeringsmarknaden för fastigheter i Sverige har under de senaste åren karaktäriserats av historiskt höga transaktionsvolymen och 2007 utgjorde inget undantag. Den totala investeringsvolymen för året kom att uppgå till drygt 135 Mdr, vilket är en liten minskning jämfört med fjolåret (140 Mdr).

Det två första kvartalen skiljde sig en hel del från de två sista. Under kvartal ett och två rådde en positiv stämning på investeringsmarknaden, med prognoser om en snabbt växande ekonomi, tillmötesgående finansörer och en hög likviditet. Under dessa kvartal pressades avkastningskraven ned till rekordlåga nivåer. Framåt hösten medförde en orolig kreditmarknad, prognosnedskrivningar och bekymrade investerare att likviditeten på marknaden minskade markant. Avkastningskraven ökade något under dessa sis-

Årlig totalomsättning på transaktionsmarknaden i Sverige



ta två kvartal, framförallt för sämre produkter och portföljer samt för mer komplicerade utvecklingsprojekt.

Sett över hela året så har dock mycket kapital, både inhemskt och utländskt, fortsatt att söka sig till den svenska fastighetsmarknaden. Liksom under 2005 och 2006 så var konkurrensen om de fastighetsobjekt som bjöds ut till försäljning hård, även om den avtog något under den senare delen av året.

Den mest attraktiva och största fastighetsmarknaden i Sverige, sett till transaktionsvolym, har sedan långt tillbaka varit Stockholm. År 2007 så kom 42 procent, eller närmare 59 Mdr av den totala transaktionsvolymen, att ske på stockholmsmarknaden. Motsvarande siffror för 2005 och 2006 är 48 Mdr respektive 60 Mdr. Drygt 50 procent av stockholmstransaktionerna 2007 hade internationella förvärvare, och totalt netto sålde svenska ägare sina innehav i huvudstaden med 20 Mdr. I den siffran ingår dock årets enskilt största fastighetstransaktion då Stockholms stad sålde Centrumkompaniet till brittiska Boulton för rekordbeloppet 11,2 Mdr. Sektormässigt var den kontorssektorn störst och utgjorde drygt 50 procent av den totala transaktionsvolymen i Stockholm.

Under 2007 har ytterligare nedgångar i direktavkastningskraven för stockholmmarknaden noterats. För kontorsfastigheter i bra lägen i Stockholm ligger direktavkastningskraven för närvarande mellan 4,25–5,25 procent beroende på standard och kontraktssituation.

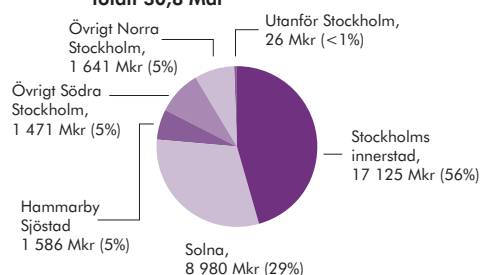
För 2008 gör DTZ bedömningen att direktavkastningarna för kontorsfastigheter generellt sett kommer att öka. Den viktigaste fundamentala orsaken är att de stora förväntningar om hyresökningar som tidigare funnits inbakade i direktavkastningskraven har minskat något. Den andra orsaken är den rådande oron på finansmarknaden, som tillsammans med ökad inflation, ger risk för högre nominella räntenivåer och försiktigare långgivare. Detta har i sin tur lett till att aktörer med hög belåning fått svårare att finansiera förvärv och att betalningsviljan minskat något. Internationellt syns en tydlig trend då man under de senaste 6 månaderna kunnat notera stigande avkastningskrav för de stora europeiska investeringsmarknaderna. Historiskt sett har avkastningskraven på Stockholmmarknaden följt t ex Londonmarknaden med något kvartals fördröjning, vilket också talar för att avkastningskraven kommer att pressas uppåt 25–50 punkter på något eller några kvartals sikt. Vi gör också bedömningen att skillnaden i direktavkastningskraven mellan objekt av olika standard och läge, och därmed hyrespotential, kommer att öka. Bra objekt på den relativt starka Stockholms marknaden kommer att stå sig bra i jämförelse med objekt som inte har lika god hyrespotential.

Luma Park, Hammarby Sjöstad.

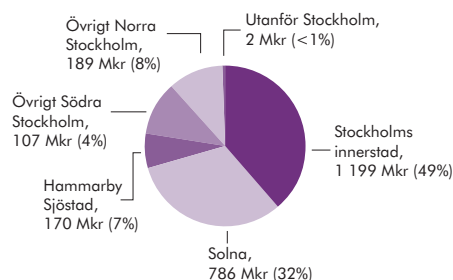


Fabeges verksamhet

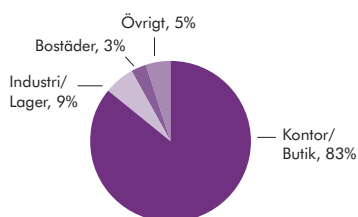
**Marknadsvärde per delmarknad
totalt 30,8 Mdr**



**Hyresvärde per delmarknad,
totalt 2 453 Mkr**



**Hyresvärde per kategori,
totalt 2 453 Mkr**



Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler och fastighetsutveckling. Verksamheten är starkt koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med goda tillväxtmöjligheter, i och kring Stockholm. De viktigaste av dessa är Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Tillsammans svarar de för 88 procent av koncernens samlade hyresvärde och 90 procent av fastighetsvärdet.

Fabeges fastighetsbestånd är redan idag välpositionerat, samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas, genom försäljningar och förvärv. Enligt Fabeges förädlingsstrategi ska förvärvade fastigheter ha bättre tillväxtmöjligheter och större framtida potential än befintliga förvaltningsfastigheter.

Stockholmsregionen, dit Fabege koncentrerat verksamheten är den enskilt största hyres- och fastighetsmarknaden i Sverige med ett utbud av kontorslokaler om 12 miljoner kvm.

Förvaltningsorganisationen består av fyra förvaltningsområden: City, Malmarna, Solna Business Park och Arenastaden. Förädlingsprojekt bedrivs i den operativa enheten Projekt & Utveckling. Därutöver finns de gemensamma stödjande funktionerna Ekonomi/Finans, Affärsutveckling och Information/IR/Personal.

Köp och försäljning fastigheter under året

Fastighetsaffärerna under året medförde ytterligare koncentration till ett mindre antal centralt belägna tillväxtmarknader i Stockholmsregionen. Under året avyttrades 17 fastigheter för 2,9 Mdr medan 8 fastigheter förvärvades för 4,0 Mdr. Bland förvärven kan nämnas Trängskåren 7 (DN-huset) och Grönlandet Södra 13 som förvärvades för 2,0 Mdr.

Fastighetsförvärv 2007*

	Yta, kvm
Kvartal 1	16 982
Kvartal 2	10 000
Kvartal 3	3 032
Kvartal 4	140 451
Totalt	170 465

Fastighetsförsäljningar 2007*

	Yta, kvm
Kvartal 1	38 378
Kvartal 2	181 864
Kvartal 3	1 350
Kvartal 4	17 859
Totalt	239 451

* För mer detaljerad information, se fastighetsförteckning längst bak i årsredovisningen.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fabeges fastighetsportfölj omfattar totalt 167 fastigheter i huvudsak i Stockholm och Solna. Kommersiella lokaler, främst kontor, svarar för 97 procent av hyresvärdet medan bostäder utgör tre procent. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 1,5 miljoner kvm och hyresvärdet till 2,5 miljarder kr.

Fabeges kommersiella kontraktportfölj omfattar cirka 2 300 kontrakt fördelade på cirka 1 500 hyresgäster. De värdemässigt största hyresgästerna är OMX, Bonnier Dags-tidningar, If Skadeförsäkring AB och Skatteverket.

Fastighetsförvaltningen består av fyra förvaltningsområden: City, Malmarna, Sol-na Business Park och Arenastaden. Fabege har valt att förvalta fastigheterna med egen personal för att säkerställa ett högt engagemang i varje fastighet och en närhet till kun-derna som möjliggör korta beslutsvägar. Varje förvaltningsområde har en förvaltning-schef med ansvar för resultat- och balansräkning. Inom varje förvaltningsområde finns också ansvariga för drift, marknadsföring och uthyrning, fastighetstekniker och sup-port. Förvaltningsområdet är alltså ett slags företag i företaget. Detta innebär bland annat att en förvaltningschef kan initiera försäljningar och köp av fastigheter inom sitt område.

Stockholms innerstad

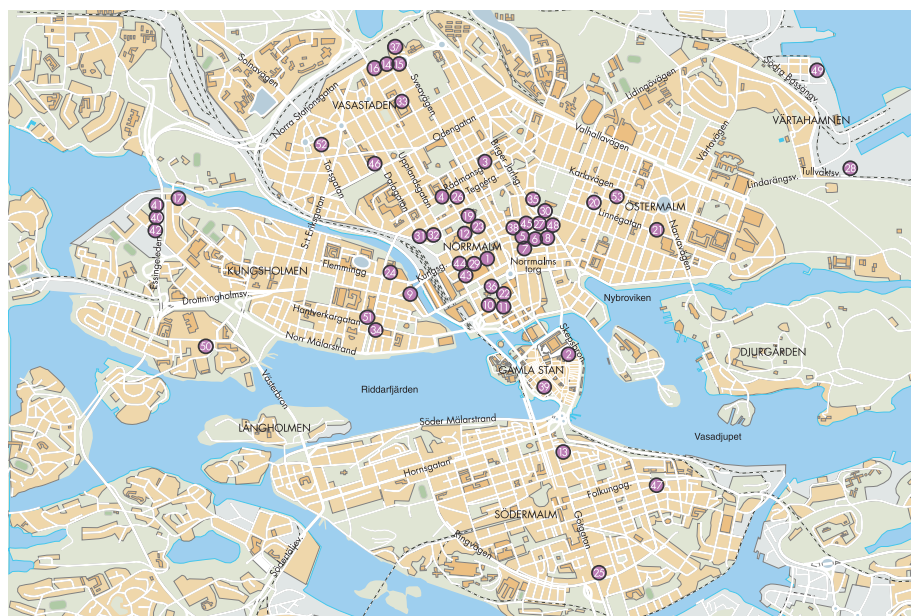
Fabege är en av de större ägarna av kontorsfastigheter i innerstaden, med en marknads-andel om cirka 5 procent, baserad på ytan. Totalt äger Fabege 53 fastigheter om totalt

Fastighetsbestånd per 31 december 2007

	31 dec 2007					1 jan–31 dec 2007		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, Tkvm	Marknads-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Hyres-intäkter, Mkr	Fastighets-kostnader	Drifts-överskott
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	96	1 104	24 994	1 975	95	1 832	-497	1 335
Förädlingsfastigheter ¹⁾	39	353	4 354	418	83	339	-153	186
Mark o projektfastigheter ¹⁾	32	89	1 481	60	56	35	-28	7
Summa	167	1 546	30 829	2 453	92	2 206	-678	1 528
Varav Innerstaden	53	557	17 125	1 199	95	1 122	-298	824
Varav Solna	34	519	8 980	786	92	692	-184	508
Varav Hammarby Sjöstad	13	156	1 586	170	88	140	-66	74
Varav Södra Stockholm	18	95	1 471	107	70	73	-36	37
Varav Norra Stockholm	47	216	1 641	189	86	178	-93	85
Varav utanför Stockholm	2	3	26	2	31	1	-1	0
Summa	167	1 546	30 829	2 453	92	2 206	-678	1 528
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration.								-85
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.								1 443²⁾

¹⁾ Se definitioner på sid 88.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2007-12-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 443 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 312 Mkr förklaras av att drifts-överskott från sålda fastigheter exkluderats och förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden jan–dec 2007.



Fabeges fastigheter i Stockholms innerstad.

557 000 kvm i Stockholms innerstad. Fastigheterna inrymmer främst kontors- och butiksytor. Hyresvärdet uppgår till cirka 1,2 miljoner kr.

Fastighetsbeståndet omfattar såväl färdigförädlade fastigheter som fastigheter med utvecklingspotential.

I City ligger beståndets tyngdpunkt i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. Ett sammanhållet område är beläget nära Stureplan där Fabege äger åtta fastigheter i området Kungsgatan-Norrandsgatan-Lästmakargatan. Runt Drottninggatan består beståndet av 12 fastigheter. I kvarteren kring Kungsgatan har Fabege befäst sin ställning bland hyresgäster med höga krav på moderna och effektiva lokaler, såsom Finansinspektionen som flyttade in i ombyggda lokaler på Norrandsgatan under 2007 och Carnegie Investment Bank och Max Matthiessen som Fabege tecknade nya hyreskontrakt med under året.

Ytterligare ett prioriterat område för Fabege är Norrtull/Norra Station där företaget nu äger fem fastigheter, med Wenner-Gren Center som den mest kända.

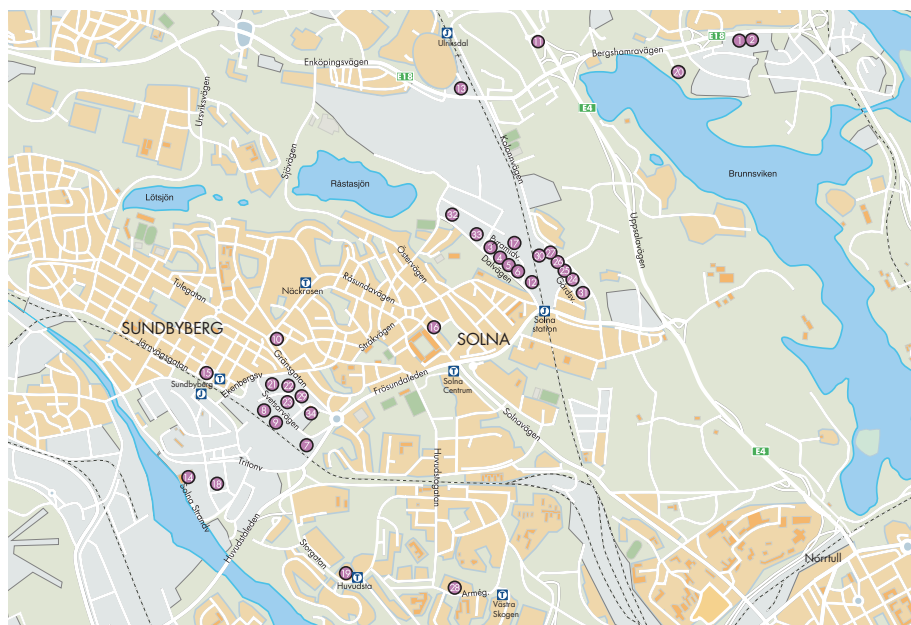
På Malmarna är framför allt östra och västra Kungsholmen, Lindhagenområdet, prioriterade. I Lindhagenområdet sker en omfattande omdaning av ett gammalt industriområde till bostäder och kontor och Fabege är här en av de ledande aktörerna. På Östra Kungsholmen, vid Kungsbroplan och början av Fleminggatan stiger också efterfrågan på lokaler och detta område knyter an till ett stråk runt Stockholms Central, Norra Bantorget och gamla Klara som också är under stark utveckling.

I Cityområdet är en stor andel av hyresgästerna företag inom finansvärlden, advokatbyråer, managementkonsulter och andra konsultföretag. Även i Norra Stationsområdet är konsulter, finansföretag och mäklare väl representerade, medan området runt Centralstationen inte är lika utpräglat dominerat av några enskilda branscher. Största hyresgäst är

Koncernens värdemässigt största hyresgäster

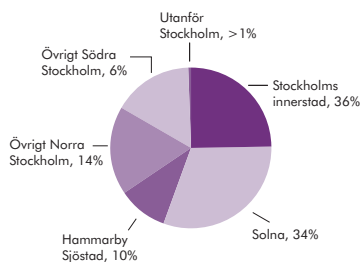
OMX AB
Bonnier Dagstidningar
Skatteverket
If Skadeförsäkring
ICA
Domstolsverket
AFA Sjukförsäkrings AB
Försäkringskassan
EDB Business Partner Sverige AB
COOP Sverige Fastigheter AB

De tio värdemässigt största hyresgästerna svarar per 2007-12-31 för ett sammanlagt kontraktsvärde om 490 Mkr, motsvarande 22% av totala kontraktsvärdet.



Fabeges fastigheter i Solna.

Uthyrningsbar yta per delmarknad, totalt 1 546 tkvm



OMX i Frihamnen och bland andra större hyresgäster återfinns Finansinspektionen, Stockholms tingsrätt och Bonnierkoncernen.

Förändringar 2007

Under 2007 har Fabege förstärkt sitt bestånd av fastigheter i Stockholms innerstad. Totalt har 6 fastigheter förvärvats med en uthyrningsbar yta om sammanlagt 155 480 kvm.

Genom flera förvärv ökade Fabege sin närvaro i det dynamiska Norrtullsområdet. Med förvärvet av fastigheten Mimer 5 tillfördes beståndet cirka 12 100 kvm uthyrningsbar yta, som till större delen redan är uthyrd till Cybergymnasiet. Senare förvärvades även fastigheten Getingen 15 som totalt omfattar 26 500 kvm uthyrningsbar yta, varav 14 400 kvm kontor.

I oktober träffades avtal med Stockholms Stad om förvärv av kvarteret Apotekaren på Norrmalm. Fastigheten omfattar ett helt kvarter vid Tegnérgatan/Döbelnsgatan och har en uthyrningsbar yta om cirka 30 000 kvm inklusive garage. Fabege friköpte också tomrätten Bocken 46 från staden. Samtidigt avyttrades tomträtterna Visthusboden 1, 2 och 3 i Enskede samt Orgelpipan 5 på Norrmalm till Stockholms Stad.

De största förvärven under 2007 var Kvarteret Trängkåren 7 (DN-huset) i Marieberg på Kungsholmen och Grönlandet Södra 13 på Norrmalm. Båda fastigheterna förvärvades tillsammans från Niam. DN-huset omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 76 000 kvm varav 50 000 kvm kontor. Den enskilt största hyresgästen är Bonnierkoncernen med tidningarna Dagens Nyheter och Expressen. Grönlandet Södra 13 är belägen vid Adolf Fredriks Kyrkogata och omfattar cirka 8 000 kvm. Fastigheten hyrs i sin helhet av Försäkringskassan.

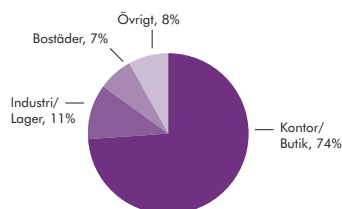
Kontraktens löptider per 31 december 2007, kommersiella lokaler

Förfalloår	Kontraktets värde, Mkr	Andel av värde, %
2008	554	26
2009	442	20
2010	311	15
2011	191	9
>2012	639	30
Summa	2 117	100

Totalt kontraktswärde per 2007-12-31 (inkl bostäder och parkering) uppgick till 2 256 Mkr.

De cirka 2 300 kontrakten i det kommersiella beståndet har en genomsnittlig löptid på 3,62 år, viktad efter hyresvärde.

Uthyrningsbar yta per kategori, totalt 1 546 tkvm



Solna

Fabege är en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Solna, som är en av bolagets prioriterade framtidsmarknader. Sammanlagt äger Fabege 34 fastigheter om totalt 519 000 kvm i området. Merparten av fastigheterna består av kontor och Fabeges andel av kontorsmarknaden i Solna uppgår till cirka 40 procent. Hyresvärdet för Solna-fastigheterna uppgår till 787 Mkr vilket motsvarar 32 procent av koncernens samlade hyresvärde.

Fastigheterna är belägna i områdena Solna Strand, Solna Station som numera brukar kallas Arenastaden, och Solna Business Park. Solna Business Park är ett dynamiskt och expansivt område med tonvikt på kontors- och butikslokaler. Under 2008 kommer fortsatta utvecklingsprojekt att initieras i området.

Arenastaden förväntas de närmaste åren bli ett av de mest intressanta områdena i Stockholmsregionen, utanför tullarna. Beslut är nu fattat om den blivande Nationalarenan och runt denna kommer en hel stadsdel att växa upp. Fabege har redan en stark position och är en aktiv part i utvecklingen av området.

Bland Fabeges hyresgäster i Solna återfinns en rad stora, etablerade företag såsom Fazer, Nike, Peab, 24hPoker, Otis, If Skadeförsäkring och Skatteverket. Med If tecknades ett nytt tioårigt hyresavtal under året.

Förändringar 2007

I en bytesaffär med Carnegie Fastigheter AB förvärvade Fabege fastigheten Planen 4 i Råsundaområdet i Solna.

Hammarby Sjöstad

Hammarby Sjöstad är en stadsdel i snabb utveckling och ligger 4–5 år tidigare i fas än exempelvis Lindhagenområdet. Även här sker en omvandling av ett gammalt industriområde till bostäder och kontorsarbetsplatser med goda kommunikationer och närhet till innerstaden. Fabege är den utan jämförelse största aktören när det gäller kommersiella fastigheter i området och märker av en stadigt stigande efterfrågan framför allt från tjänsteproducerande företag. Fabeges andel av kontorsmarknaden uppgår till cirka 65 procent.

Totalt äger Fabege 13 fastigheter i Hammarby Sjöstad med en uthyrningsbar yta av 156 000 kvm och ett hyresvärde om 170 Mkr. Flaggskeppet i beståndet är Lumahuset med sin karaktärsfulla 1930-talsarkitektur där förädlingsprojekt fortgår.

Bland hyresgästerna i Hammarby Sjöstad kan nämnas MTV, Strix TV, byggkonsulten WSP, Strängbetong och kortläsarföretaget Point.

”Ett framgångsrikt uthyrningsarbete börjar med att erbjuda kunderna smarta och effektiva lösningar. I ”mina” fastigheter är jobbet enkelt – här finns tusen och åter tusen möjligheter att ta tillvara.”

Silvia Samuelsson, Marknadsområdeschef i City

FABEGE-ANDAN | ENTREPRENÖRSKAP



Huvudentrén till Wenner-Gren Center vid Norrtull i Stockholm ger ett lika imponerande och elegant intryck idag som vid invigningen 1962.

Fabeges till ytan största kontorshyresgäster**Innerstaden**

Hyresgäst	Kvm
OMX	34 000
Sthlms Tingsrätt	18 541
LRF	12 240
AFA Sjukförsäkring	8 583
Arbetslivsinstitutet	7 660

Solna

Hyresgäst	Kvm
Skatteverket	42 615
If Skadeförsäkring	31 653
Svenska Spel	17 945
ICA	15 503
EDB Business Partner	15 219

Hammarby Sjästad

Hyresgäst	Kvm
Scientific Games	5 916
WSP Sverige	3 889
MTG Facility Management	3 185
Point Transaction Systems	2 688
Information & Kompetens i Sverige	2 536



Fabeges fastigheter i Hammarby Sjästad.

Förändringar 2007

Fabege har utvecklat delar av fastigheten Luma 1 för ombyggnad till bostäder. Totalt har projektet omfattat 6 000 kvm. Efter det att bygglov beviljats för projektet avyttrades detta till Oscar Properties.

Övriga fastigheter

I övriga Stockholmsområdet har Fabege sammanlagt 67 fastigheter med totalt 314 000 kvm uthyrningsbar yta. Hyresvärdet för dessa fastigheter uppgår till sammanlagt 298 Mkr. Fastigheterna är framför allt belägna i ett antal delmarknader såsom Täby, Bromma, Järla Sjö och Tensta/Rinkeby.

Förändringar 2007

Fabege fortsatte under året att avyttra ett antal fastigheter utanför de prioriterade geografiska områdena. Åtta fastigheter i Årsta och Botkyrka såldes till Diös & Kuylensstierna För-

Fördelning av uthyrningsbar yta per 31 december 2007

	Kontor, tkvm	Butik, tkvm	Industri/lager, tkvm	Hotell, tkvm	Övrigt, tkvm	Bostäder, tkvm	Garage, tkvm	Totalt, tkvm
Stockholms innerstad	414 628	28 955	35 509	7 674	2 251	15 153	52 737	556 907
Solna	410 463	30 831	40 078	15 287	6 509	523	15 080	518 771
Hammarby Sjästad	82 858	11 265	55 135	0	128	691	5 996	156 073
Övrigt Södra Stockholm	53 587	28 361	3 016	0	61	94	9 588	94 707
Övrigt Norra Stockholm	72 931	14 348	37 422	0	1 888	86 886	3 000	216 475
Utanför Stockholm	0	0	3 011	0	0	0	0	3 011
Totalt	1 034 467	113 760	174 171	22 961	10 837	103 347	86 401	1 545 944

valtning AB. Markfastigheten Marievik 31 avyttrades till JM. Racketen 10 i Alvik avyttrades till Carnegie Fastigheter.

PROJEKT & UTVECKLING

En av hörnstenarna i Fabeges affärsidé, och en av bolagets framgångsfaktorer, är en aktiv och kvalificerad fastighetsförädling. Under åren har bolaget byggt upp en bred och djup kompetens att driva utvecklingsprojekt, allt från hyresgästanpassningar, ombyggnader och områdesprojekt till planering och utveckling av markområden.

Förädlingsaktiviteterna bedrivs inom enheten Projekt & utveckling, som ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandling och uppföljning samt marknadsföring och uthyrning av nya projekt. Enheten svarar också för kontakter med kommuner och andra planansvariga myndigheter.

Ambitionen är att Projekt & utveckling ska vara självförsörjande med i stort sett all den kompetens som behövs i projekten, inklusive ekonomisk styrning. Byggtjänster upphandlas däremot externt.

Under 2007 ökade takten i projekt och det fattades beslut om nya projektinvesteringar till ett värde av 2,4 miljarder kronor. Därför genomfördes en kraftig förstärkning av organisationen Projekt & utveckling under 2007 med 11 nyrekryteringar. Enheten bestod vid årsskiftet av 28 medarbetare.

För närvarande pågår ett 10-tal större utvecklingsprojekt i Stockholmsområdet.

Färdiga projekt 2007

Kåkenhusen 38, Norrlandsgatan, Stockholm

Efter ett omfattande ombyggnadsarbete var denna fastighet klar för inflyttning 2007 och utgör nu ett modernt huvudkontor för Finansinspektionen. Två restauratörer hör också till hyresgästerna.

Pågående projekt >50 Mkr per 31 dec 2007, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad,% Yta ²⁾	Hyres- värde, exkl tillägg	Bokfört värde 07-12-31	Beräknad investering	Varav upparbetat 07-12-31
Lillsätra 3	Lager	Sätra	Q2 2008	9 000	100	10	35	75	21
Lammet 17	Kontor	City	Q3 2008	6 800	52	20	150	60	1
Läraren 13	Kontor	Norrmalm	Q3 2008	6 800	53	19	270	85	18
Marievik 19	Kontor/Garage	Marievik	Q3 2008	24 700	67	40	400	170	38
Paradiset 29 (50%)	Butik/Kontor/Garage	Stadshagen	Q3 2009	18 100	50	29	100	380	120
Rovan 1	Kontor/Butik	Huvudsta	Q3 2009	16 400	0 ¹⁾	21	57	181	7
Hammarby Gård 7	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4 2008	8 900	0 ¹⁾	20	37	185	2
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 300	90	55	373	390	2
Skvaltkvarnen 1 m fl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	2007–2011	95 300	96	102	487	600	115
Summa				201 300	79	316	1 909	2 126	324
Övriga Projekt&Markfastigheter							619		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 307		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 835		

¹⁾ Fastigheten har under ombyggnadstiden hyresintäkter från befintliga hyresgäster som bedöms sitta kvar under ombyggnaden.

²⁾ Operativ uthyrningsgrad per 2008-02-05

Kvarteret Pan

Kvarteret Pan är en unik byggnad, belägen mellan Stora och Lilla Nygatan i Gamla Stan. Den äldsta delen är från 1640 och sammanbyggd med en intilliggande byggnad som uppfördes 1863.

Anpassningar av fastigheten, till kontor och restaurang, genomfördes under 2007 och den kommer att vara helt färdigställd under andra kvartalet 2008. Kontorsdelen är nu uthyrd till Acne Jeans.

Pågående projekt*Paradiset 29, Lindhagenområdet, Kungsholmen*

Lindhagenområdet på västra Kungsholmen är ett område i snabb förvandling. En ny stadsdel skapas med kontor, bostäder, hotell, restauranger och butiker. Avsikten är att kombinera moderna arbetsplatser med bostäder och lummiga parker och promenadstråk.

Fastigheten Paradiset 29 är det tidigare Skogaholmsbageriet som nu byggs om helt, bland annat med ett kontorskomplex på taket av det gamla bageriet. Fastigheten kommer att inrymma totalt 36 200 kvm butiker, kontor och garage. Under 2007 tecknades hyresavtal med ICA omfattande cirka 9 000 kvm butiksyta plus garageyta. Projektet i sin helhet beräknas vara färdigställt under tredje kvartalet 2009.

Kvarteret Marievik 19

Det tidigare Modecenter intill Årstavikens kaj har moderniserats under 2007. Den unika, palatsliknande fastigheten får en total uthyrningsbar yta om 24 700 kvm och beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2008. Vid årsskiftet var 67 procent av ytan uthyrd och en av hyresgästerna är H&M.

Kvarteret Lammet

Fastigheten är belägen på Bryggargatan/Gamla Brogatan och rymmer cirka 6 800 kvm kontor med ett mycket centralt men ändå lugnt läge. Vid årsskiftet var 52 procent av ytan uthyrd och projektet beräknas vara färdigställt helt under tredje kvartalet 2008.



Paradiset 29, Lindhagens kontors- och handelsplats.



Kvarteret Bocken på Regeringsgatan/Lästmakargatan.

”Det handlar om stora investeringar när vi genomför våra projekt. Därför jobbar jag hårt med att knyta till oss de leverantörer som kan leverera optimalt – rätt pris och rätt kvalitet lönar sig alltid i längden.”

Helena Lundberg, projektplanerare

FABEGE-ANDAN | AFFÄRSMÄSSIGHET



I projektet Lindhagen i fastigheten Paradiset 29 på västra Kungsholmen skapas 13 500 kvm butiker och 10 500 kvm kontor samt parkering.

Solna

I Solna, norr om Stockholm, har beslut tagits om att uppföra en ny svensk nationalarena. Den ska användas för fotboll, konserter och stora evenemang och planeras på obebyggd mark vid Solna Station. Intill arenan växer en ny stadsdel upp med bostäder, kontor, hotell, restauranger och butiker. Med ett omfattande fastighetsbestånd i området är Fabege en del av utvecklingen, tillsammans med andra aktörer såsom Solna stad, Svenska Fotbollförbundet, Jernhusen och Peab.

Efter beslutet om den nya arenan har det märkts ett ökat intresse för området bland potentiella hyresgäster. Pågående projekt inom Fabege är för närvarande fasadarbeten och hyresgäst Anpassningar i det befintliga beståndet i närheten av arenaområdet.

Kvarteret Järvakrogen

I korsningen av regionens två viktigaste huvudvägar E4/E18 och med utsikt över Brunnsviken fick Fabege under 2007 bygglov för produktion av en kontorsbyggnad om cirka 10 000 kvm.

Kvarteret Läraren 13

Läraren 13 är en sekelskiftesfastighet med mycket charm, belägen på Torsgatan 4 vid det nya Lilla Bantorget som ska skapas intill Norra Bantorget. Fastigheten genomgår i Fabeges regi en fullständig renovering såväl ut- som invändigt varvid den k-märkta fasaden mot Torsgatan bevaras pietetsfullt.

Projektet ska resultera i 6 800 kvm uthyrningsbar yta i form av kontor med toppmodern standard, och beräknas vara färdigställt under tredje kvartalet 2008. Bland kontrakterade hyresgäster kan nämnas klädföretaget Tiger, madrassstillverkaren Tempur samt Skogsbolaget Sveaskog.

Kvarteret Bocken

Fastigheten är belägen vid Lästmakargatan/Regeringsgatan. Avsikten med det pågående projektet är att här skapa en levande gatumiljö med både attraktiva kontor och bostäder. Gatumiljöns karaktär ska ändras från lastgata till en gata för människor. Fastighetens byggnader följer Brunkebergsåsens trappning och avslutas med ett högre bostadshus, som ett utropstecken. Sammanlagt omfattar projektet cirka 15 300 kvm uthyrningsbar yta och beräknas vara färdigställt under fjärde kvartalet 2009. Carnegie Investment Bank och Max Mathiessen har tecknat avtal om totalt 13 500 kvm.

Marknadsvärdering av Fabeges fastighetsbestånd

Fabege har genomgått en genomgripande omstrukturering under de senaste åren. Genom fastighetsaffärer för flera tiotals miljarder kronor och utdelning av fastigheter i Öresundsregionen har beståndet koncentrerats till ett fåtal utvalda, dynamiska delmarknader i Stockholmsområdet. Fastighetsportföljens sammansättning har förändrats betydligt genom att bostadsfastigheter och andra fastigheter utanför de prioriterade segmenten har avyttrats och verksamheten fokuserats på kommersiella fastigheter, främst kontor.

Den 31 december 2007 omfattade Fabeges fastighetsbestånd 167 fastigheter, en minskning med 7 fastigheter sedan föregående årsskifte. Det samlade fastighetsvärdet ökade med 3,6 Mdr till 30,8 Mdr (27,2) sedan motsvarande tidpunkt förra året.

Fastighetsvärdering

Fabeges fastighetsbestånd externvärderas årligen per sista december av oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Per 31 december 2007 värderades fastigheterna av DTZ Sweden AB och Newsec Analys AB. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 30,8 Mdr. Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika priset för respektive fastighet vid en försäljning på den öppna och fria fastighetsmarknaden vid värdetidpunkten.

Värderingen omfattade samtliga fastigheter och exploateringsmark i Sverige. Underlaget för värderingen var de uppgifter som Fabege lämnade om hyreskontrakt, vakanta ytor, löpande drift- och underhållskostnader samt investeringar. Samtliga fastigheter har besiktigats under perioden 2005–2007.

Fastighetsvärderingen baseras på kassaflödesanalyser, där driftöverskotten i normalfallet nuvärdesberäknas under en femårig kalkylperiod, och restvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 7,3 procent (7,8) och baseras på en långsiktig kalkylränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Genomsnittligt direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,5 procent (5,8). Fastighetsvärderingen har genomförts i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer.

Direktavkastning per delmarknad enligt antagande vid den externa värderingen

Delmarknad	Marknadsvärde per	
	31 dec 2007, Mdr	Direktavkastning, %
Innerstaden	17,1	5,1
Solna	9,0	5,8
Hammarby Sjöstad	1,6	6,3
Södra Sthlm	1,5	6,0
Norra Sthlm	1,6	5,9
Övrigt	0,0	10,0
Summa	30,8	5,5

Skattesituation

Skattesituation

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt beräknas per 2007-12-31 uppgå till cirka 3,8 Mdr (4,3).

Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt lindras.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 2007-12-31 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 10,5 Mdr (8,9). IFRS regler angående uppskjuten skatt innebär i korthet att skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden ska värderas till nominell skattesats (28%) utan diskontering. Undantag kan dock ske för bolagsförvärv som kan klassificeras som tillgångsförvärv. Se även redovisningsprinciper på sidan 60 samt not 28 på sidan 69 avseende uppskjuten skatt.

Per 2007-12-31 uppgick netto uppskjutna skatteskulder till 0,6 Mdr (0,4) i enlighet med nedanstående specifikation:

Fördelning uppskjuten skatteskuld 2007-12-31, Mkr

Uppskjuten skatt hänförlig till	
- underskottsavdrag	-1 069
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 656
- obeskattade reserver/övrigt	-7
Nettoskuld uppskjuten skatt	580

Pågående skatteärenden

Kammarrätten i Stockholm har beslutat att avslå Fabeges överklagande i det pågående och tidigare avrapporterade skatteärendet avseende omprövning av 2002 års inkomsttaxering för Fabege Storstockholm AB. Den beslutade höjningen av Fabeges taxerade inkomst beror på att Skatteverket ansett att en utdelning från ett dotterbolag till Fabege Storstockholm AB är skattepliktigt. Detta har sin grund i att Skatteverket har omklassificerat Fabege Storstockholm AB från ett fastighetsförvaltande bolag till ett bolag som bedriver handel med fastigheter. Kammarrättens dom innebär att Skatteverkets beslut att upptaxera bolaget med 346 Mkr kvarstår, vilket motsvarar en skattekostnad inklusive ränta om cirka 113 mkr. Bolaget bestriider kammarrättens dom och har sökt prövningstillstånd till Regeringsrätten. Ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventalförpliktelse.

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabege-koncernen upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 december 2007 till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillägg om 170 Mkr, dvs ett totalt skattekrav inklusive skattetillägg om 1 302 Mkr exklusive ränta.

Fabeges bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten har överklagats. Det är Fabeges bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning.

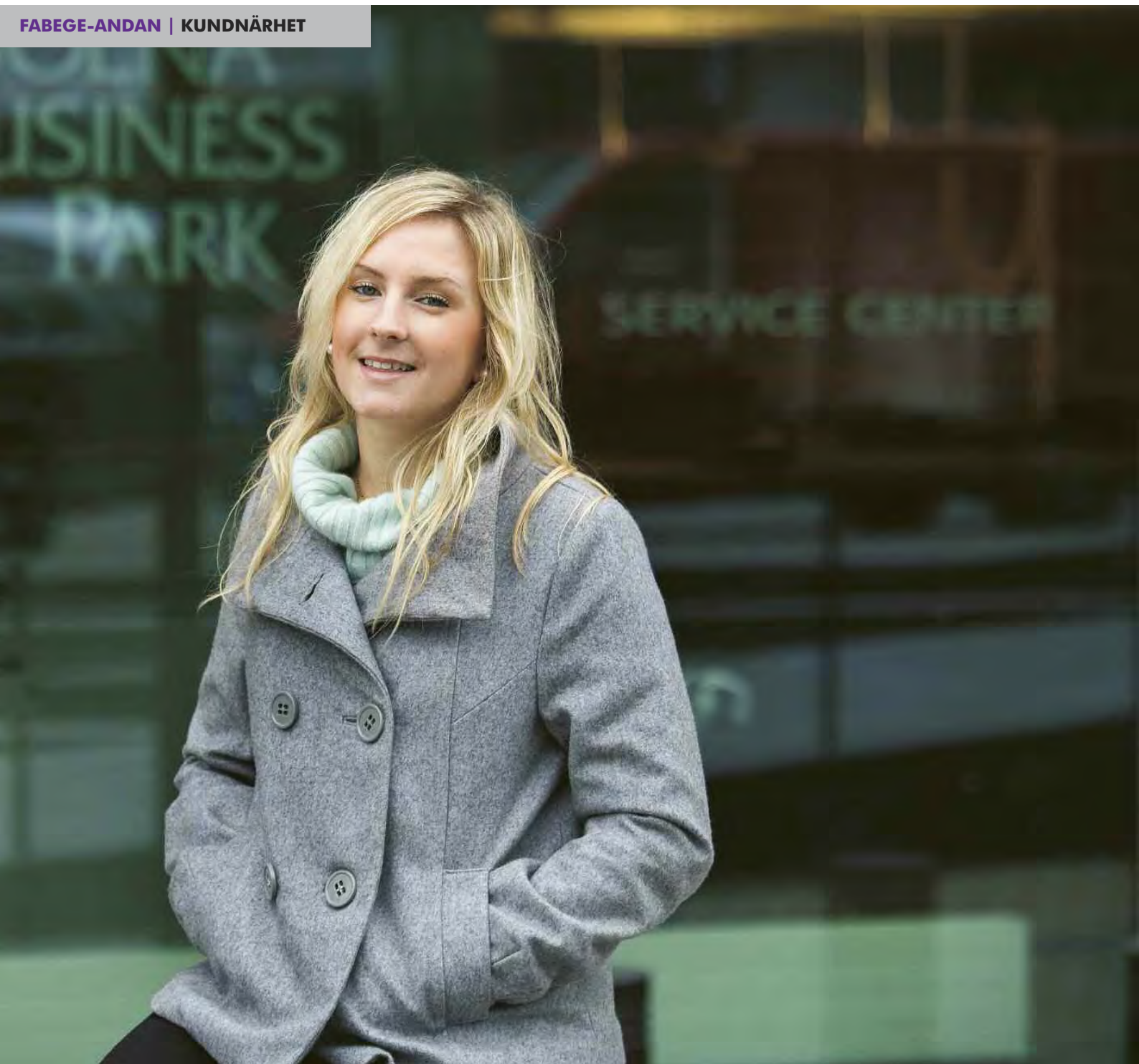
Fabeges uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna och skatteverkets argumentation. Respektive delägare till kommanditbolagen har redovisat och deklarerat sin andel av köpeskillingen helt i enlighet med gällande skatteregler. Försäljningarna medförde en mycket låg inkomstbeskattning men det kan noteras att Skatteverkets egen uppfattning är att det är fullt tillåtet och accepterat att sälja kommersiella fastigheter skattefritt i paketerad form, dvs den låga skattebelastningen vid försäljningarna är inte oväntad eller kontroversiell. Sättet på vilket fastigheterna avyttrades valdes på strikt affärsmässiga grunder, inte för att betala lägre skatt. Det alternativ som låg närmast till hands, försäljning av fastigheterna via aktiebolag, hade inte inneburit högre beskattning för något bolag inom koncernen.

Den typ av fastighetsförsäljningar via handels-/kommanditbolag som Skatteverket fattat taxeringsbeslut om, har varit vanligt förekommande i branschen. Se även pressmeddelande 2006-12-07. Eventuella tillkommande beslut från Skatteverket med motsvarande argumentation kommer att redovisas i delårsrapporter. Förändringar i bedömningar eller utslag i domstol kommer att redovisas i separata pressmeddelanden.

”Alla mina kunder finns inom gångavstånd från vårt lokalkontor i Solna Business Park. Jag sätter stort värde på den personliga kontakt som de täta mötena ger – hyresgästerna blir ibland nästan mer som arbetskamrater än kunder.”

Jessica Dehmer, förvaltningsassistent

FABEGE-ANDAN | KUNDNÄRHET



Solna Business Park har ett eget servicecenter för att ge kunderna bästa möjliga service.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2007.

Verksamheten

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med hög tillväxttakt i Stockholmsregionen. Fabege förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen är föremål för ständig utveckling genom försäljningar och förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten.

Bolaget har genomgått stora förändringar under senare år. Från att ha varit verksamt i flera regioner med ett relativt stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen har koncentrationen skett till Stockholmsregionen med fokus på kommersiella lokaler. Koncentrationen till Stockholms innerstad och ett fåtal andra prioriterade marknadsområden i Stockholm har fortsatt under 2007. Per 2007-12-31 uppgick hyresvärdet till 2,5 Mdr, uthyrningsbar yta till 1,5 miljoner kvm och bokfört värde, inklusive projektfastigheter, till 30,8 Mdr. Fabeges fastighetsbestånd i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby sjöstad representerade tillsammans 88% (78) av det totala hyresvärdet per 2007-12-31.

Av hyresvärdet avsåg 97% (97) kommersiella lokaler medan 3% (3) avsåg bostäder.

Resultat

Resultat efter skatt uppgick till 1 812 Mkr (2 266) och vinst per aktie efter utspädning till 9,98 kr (11,74). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 2 066 Mkr (1 863).

Hyresintäkterna var 2 066 Mkr (2 343) och driftöverskottet 1 312 Mkr (1 401). För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,6% och driftöverskottet med 8,2 %.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 446 Mkr (61) och orealiserade till 893 Mkr (911), varav 886 Mkr (960) på kvarvarande bestånd. Värdeförändring på räntederivat och aktier uppgick till 37 Mkr (230) respektive -13 Mkr (15).

Räntenettot förbättrades till -609 Mkr (-646) till följd av nettoförsäljning av fastigheter i början av året.

Årets skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till -254 Mkr (403). Per 31 december 2007 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till 10,5 Mdr. Kvarstående värderade underskottsavdrag uppgick vid samma tidpunkt till 3,8 Mdr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 1 142 Mkr (646). Efter minskning av rörelsekapitalet med 491 Mkr (3 197), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 1 633 Mkr (3 843). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 2 653 Mkr (-1 513). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsminskning om 1 020 Mkr (-5 356). Utdelning till aktieägarna och återköp av egna aktier uppgick till 761 Mkr (754) respektive 543 Mkr (706). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 75 Mkr (164).

Eget kapital uppgick till 11 415 Mkr (12 177) och soliditeten till 36% (41). Avkastning på eget kapital uppgick till 15% (20).

De räntebärande skulderna (exklusive övervärde i derivatportföljen om 13 Mkr) uppgick vid årets slut till 17 210 Mkr (14 978) med en medelränta om 4,28% (3,72) exklusive lånelöften och 4,31% (3,85) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 47 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 3 540 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 323 Mkr vars räntor om 8 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 3 månader (10). Fabeges har under året ökat den genomsnittliga löptiden på låneavtal och kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,1 år (4,2). Av totala kreditavtal om 25,2 Mdr var 17,2 Mdr utnyttjade. Under fjärde kvartalet har utökade långfristiga kreditavtal tecknats om 2,5 Mdr till villkor som överensstämmer med tidigare kreditavtal. Koncentrationen till prioriterade marknader i Stockholmsområdet bidrar till möjligheten att erhålla varaktig finansiering till fördelaktiga villkor. Fabeges tillgång till långfristig finansiering har inte påverkats av den internationella finansöron. Se även not 3 avseende finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Förvärv och försäljningar

Investeringarna under 2007 uppgick till 4 984 Mkr (17 044), varav förvärv av fastigheter 4 018 Mkr (16 110) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 966 Mkr (934). 8 fastigheter förvärvades för 4 018 Mkr och 17 fastigheter avyttrades för 2 919 Mkr.

Större avyttringar avser en fastighet i Alvik (697 Mkr) samt åtta fastigheter i Årsta och Botkyrka (1 350 Mkr). Större förvärv har genomförts i affärer med Stockholms stad (814 Mkr) och Niam (2 013 Mkr). Fastighetsaffärerna under året medförde ytterligare koncentration av koncernens fastighetsbestånd till centralt belägna marknader i Stockholmsregionen.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under 2007 ökade förädlingsstempot betydligt och under året fattades beslut om större projektinvesteringar för cirka 2,4 Mdr. Investeringarna om 966 Mkr (934) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Luma 1 (Hammarby sjöstad), Kåkenhusen 38 (Norrmalm) samt Marievik 19 (Marievik).

Moderbolaget

Omsättningen under året uppgick till 108 Mkr (147) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 048 Mkr (1 955). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 32 Mkr (3 856). Bolagets likvida medel uppgick den 31 december till 58 Mkr (93).

Aktier och aktiekapital

Fabeges aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 086 Mkr (5 030) fördelat på 178 458 921 aktier (100 599 382). I enlighet med beslut på årsstämman 2007 genomfördes under året en uppdelning av bolagets aktie (2:1). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika

del i bolagets kapital. Vid full konvertering av konvertibelt förlagslån tillkommer 1 069 864 aktier.

Följande indirekta eller direkta aktieinnehav i bolaget per den 31 januari 2008 representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav	Andel av röstetalet
Brinova	13,6%
Maths O Sundqvist	11,5%

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 680 283 aktier i bolaget.

Vid årsstämman 2007 beslutades om följande förändringar i bolagsordningen:

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Antal aktier ska vara lägst 66 800 000 och högst 267 200 000.

Inlösen av aktier i Fabege AB med likvid i form av aktier i Klöver AB

Fabege har i enlighet med beslut på årsstämman 2007 genom inlösenförfarande överfört 47,6 miljoner aktier i Klöver AB (publ) till aktieägarna. Förfarandet innebar ett erbjudande om att lösa in var 16:e aktie i Fabege mot erhållande av 8 aktier i Klöver AB.

Återköp av egna aktier

Årsstämman 2007 beslutade att ge styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa årsstämma, förvärva aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10% av totalt antal utestående aktier. Under året återköptes 7 635 622 aktier (5 435 400) vilket också motsvarar bolagets egna innehav per den 31 december 2007. Innehavet motsvarar 4,28% av antalet registrerade aktier. Återköpen har skett till en snittkurs om 71,05 kr per aktie.

Courtagfri handel

På årsstämman 2007 beslutades att erbjuda aktieägare att courtagfritt köpa eller sälja det antal aktier som krävs för att uppnå innehav motsvarande hela handelsposter (100 aktier). Erbjudandet genomfördes under perioden 15–30 november 2007. 10 869 aktieägare valde att delta i erbjudandet. Sammantaget resulterade erbjudandet i nettoköp av 184 611 aktier.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen baseras på Fabeges fastighetsbestånd och balansräkning per 2007-12-31. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens resultat efter finansiella poster på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna.

Känslighetsanalys, kassaflöde

Mkr	Förändring	Mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	1%	21,8
Hyresnivå, bostäder	1%	0,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	1%-enhet	24,6
Fastighetskostnader	1%	7,6
Räntekostnader 2008 ¹⁾	1%-enhet	130,0
Räntekostnader, längre perspektiv	1%-enhet	172,0

¹⁾ Effekten av förändringen på 2008 års räntekostnader förutsätter en förändring av räntekurvan om 1 procentenhet, oförändrad lånevolym och räntebindning, med genomslag från och med 2008-01-01.

Resultatet kommer även att påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Hyresintäkter

Fabeges verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling är starkt koncentrerad till delmarknader med goda tillväxtmöjligheter i och kring Stockholm. Både uthyrningsgrad och hyresnivåer fortsätter att utvecklas positivt. Av Fabeges hyresintäkter avser 97% kommersiella lokaler och 3% bostäder. Eftersom de kommersiella hyreskontrakten löper över ett visst antal år får förändring i hyresnivåer inte fullt genomslag under ett enskilt år. Nytecknade kontrakt löper vanligen på 3–5 år med en uppsägningstid på 9 månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Genomsnittlig löptid för kommersiella avtal uppgår till 3,6 år. Normalt omförhandlas mer än 20% av kontraktssstocken varje år. Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen. De 10 största hyresgästerna utgör cirka 20 procent av det totala kontraktsvärdet. Hyresförlusterna är obetydliga. Vakanserna i förädlingsfastigheterna utgör en potential varav en stor andel kontrakt redan är tecknade.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgälder och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader såsom värme, el, vatten etc. Fabege genomför avtalsförhandlingar och driftoptimering. En stor andel av löpande kostnader debiteras hyresgästerna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

Räntekostnader

Räntebindningen i låneportföljen uppgår till cirka 3 månader. Fabege använder finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Värdeförändringar i derivaten redovisas löpande i resultaträkningen. En utförligare beskrivning av finansiella risker framgår av not 3.

Känslighetsanalys, fastighetsvärde

Värdeförändring, %	Effekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+10	2 220	39	51
0	-	36	56
-10%	-2 220	32	62

Fastighetsvärden

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Fabeges koncentration till centrala Stockholm och närområden ger goda möjligheter att bibehålla eller öka fastighetsvärdena även vid oförändrade eller svagt stigande avkastningskrav. Dagens marknadssituation medför att förutsättningarna för förädling av befintliga projektfastigheter är fortsatt goda. I tabellen ovan framgår vilken effekt en 10%-ig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

Kapitalförvaltning*Kapitalstruktur*

Fabeges förvaltar sitt kapital i syfte att ge en totalavkastning till ägarna som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Optimering av eget kapital/skulder skall göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 30% och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar). Aktuella nyckeltal framgår av Femårsöversikten på sid 87.

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bankmarknaden och på kapitalmarknaden, vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, välvägd och kostnadseffektiv finansiering. Bolagets finanspolicy anger hur de finansiella riskerna ska hanteras, vilket beskrivs mer utförligt i not 3.

Utdelning

Bolaget ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinster som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50% av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar.

Pågående skatteärenden

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabeges-koncernen kommer att upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditibolag. Den sammanlagda upptaxeringen per 2007-12-31 uppgår till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillägg om 170 Mkr, dvs ett totalt skattekrav inklusive skattetillägg om 1 302 Mkr exklusive ränta. Bolagen har beviljats anstånd med betalning. Fabeges har starka skäl att bestrida Skatteverkets beslut, vilka har överklagats. Det är Fabeges bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering görs i Fabeges

balansräkning (redovisas som eventualförpliktelse). Fabeges uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation. Se även Fabeges skattesituation, sid 40–41.

Kammarrätten i Stockholm har beslutat att avslå Fabeges överklagande i det pågående och tidigare avrapporterade skatteärende avseende omprövning av 2002 års inkomsttaxering för Fabege Storstockholm AB. Den beslutade höjningen av Fabeges taxerade inkomst beror på att Skatteverket anser att en utdelning från ett dotterbolag till Fabege Storstockholm AB är skattepliktig. Detta har sin grund i att Skatteverket har omklassificerat Fabege Storstockholm AB från ett fastighetsförvaltande bolag till ett bolag som bedriver handel med fastigheter. Kammarrättens dom innebär att Skatteverkets beslut om att upptaxera bolaget med 346 Mkr kvarstår, vilket motsvarar en skattekostnad inklusive ränta om cirka 113 Mkr. Bolaget bestriider Kammarrättens dom och tillsvidare har ingen reservering gjorts i Fabeges balansräkning (redovisas som eventualförpliktelse). Bolagets uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som analyserat förfarandet och Kammarrättens dom. Fabege har sökt prövningstillstånd hos Regeringsrätten.

Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sid 74–85.

Miljö

Fabege bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken. Av Fabeges hyresgäster är det endast några enstaka som bedriver sådan verksamhet. Mer information om miljöarbetet ges i avsnittet om miljö på sid 14–17.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 146 personer (194), varav kvinnor 60 (76) och män 86 (118). Av dessa var 33 anställda i moderbolaget (30). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 140, varav 58 kvinnor. Se vidare sid 64, not 5.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen

Med bolagsledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Hela styrelsen (utom verkställande direktören) bereder frågan om fastställande av principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt beslut om verkställande direktörens ersättning och andra anställningsvillkor.

Årsstämman 2007 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen:

Ersättningen skall vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen skall reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad till och relaterad till den fasta lönen. Övriga förmå-

ner skall där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningen. Pensionsåldern skall vara 65 år. Pensionsförmåner skall motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35% av den pensionsgrundande lönen. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2007 framgår av not 5.

Styrelsen föreslår oförändrade riktlinjer inför årsstämman 2008.

Händelser efter periodens utgång

Återköp av egna aktier

Efter årsskiftet fram till och med 2008-02-29 har ytterligare 1 515 051 aktier återköpts till en snittkurs om 63,73 kr per aktie. Det totala innehavet uppgick per 2008-02-29 till 9 150 673 aktier motsvarande 5,13% av antalet registrerade aktier.

Utsikter inför 2008

Med en god finansiell ställning, ett koncentrerat fastighetsbestånd i tillväxtlägen och en attraktiv projektportfölj är Fabège mycket väl positionerat på en i början av 2008 fortsatt stark fastighets- och hyresmarknad.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Balanserat resultat	1 540 612 432
Årets resultat	1 038 261 998
Summa	2 578 874 430

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 4,00 kr per aktie	677 232 992
I ny räkning balanseras	1 901 641 438
Summa	2 578 874 430

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 2008-02-29, det vill säga 169 308 248 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på konvertering av konvertibelt förslagslån samt återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation 30 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådet rekommendation 32 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 6,3% av bolagets eget kapital och 5,9% av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30% och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 bedöms uppfyllas även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

I moderbolaget har tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värderingspåverkan på moderbolagets egna kapital är försumbar.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god till-

gång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 6 mars 2008

Styrelsen

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	Not	Koncernen	
		2007	2006
Hysesintäkter	7	2 066	2 343
Fastighetskostnader	8	-754	-942
Driftsöverskott		1 312	1 401
Central administration och marknadsföring	9	-60	-109
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	446	61
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	893	911
Rörelseresultat	1-6, 16, 18, 45	2 591	2 264
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	75	12
Ränteintäkter	12	18	14
Räntekostnader	12	-642	-672
Värdeförändringar, räntederivat	27	37	230
Värdeförändringar, aktier	13	-13	15
Resultat efter finansiella poster		2 066	1 863
Skatt på årets resultat	14	-254	403
Årets resultat		1 812	2 266
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 812	2 257
Resultat per aktie före utspädningseffekter, kr		10,03	11,80
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr		9,98	11,74
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		170,8	190,3
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		171,9	191,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekter, miljoner		180,7	191,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekter, miljoner		181,8	192,5

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	Not	Koncernen	
		2007	2006
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	30 829	27 188
Inventarier	16	6	11
Andelar i intresseföretag	17	-3	1 204
Fordringar hos intresseföretag		-	8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	76	98
Derivatinstrument	27	13	-
Andra långfristiga fordringar	20	301	579
Summa anläggningstillgångar		31 222	29 088
Kundfordringar	21	54	51
Skattefordringar		-	120
Övriga fordringar	22	351	554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53	32
Likvida medel	36	75	164
Summa omsättningstillgångar		533	921
SUMMA TILLGÅNGAR		31 755	30 009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 086	5 030
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 016
Omräkningsreserver		-23	-23
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		3 335	4 133
Minoritetsintresse		-	21
Summa eget kapital	23	11 415	12 177
Skulder till kreditinstitut	25	13 485	10 015
Konvertibla förlagslån	25, 26	47	49
Derivatinstrument	27	-	21
Uppskjuten skatteskuld	28	580	356
Avsättningar	29	645	527
Summa långfristiga skulder		14 757	10 968
Skulder till kreditinstitut	24, 25	3 678	4 914
Leverantörsskulder		21	257
Avsättningar	29	168	118
Övriga skulder	30	1 082	664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	634	911
Summa kortfristiga skulder		5 583	6 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 755	30 009
Ställda säkerheter	32	15 606	15 072
Eventualförpliktelser	32	1 735	1 129

Koncernens förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp i Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående balans per 1 januari 2006	4 808	2 586	-3	3 336	10 727	0	10 727
Valutakursdifferenser			-20		-20	-1	-21
Periodens intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital	-	-	-20	-	-20	-1	-21
Årets resultat				2 257	2 257	9	2 266
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-20	2 257	2 237	8	2 245
Kontantutdelning				-754	-754		-754
Nyemission, konvertering skuldebrev	3	3			6		6
Återköp egna aktier				-706	-706		-706
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag						665	665
Kontantförvärv av minoritet i delägt dotterbolag						-6	-6
Nyemission	219	504			723		723
Förvärv av minoritet i delägt dotterbolag		-77			-77	-646	-723
Utgående balans per 31 december 2006	5 030	3 016	-23	4 133	12 156	21	12 177
Ingående balans per 1 januari 2007	5 030	3 016	-23	4 133	12 156	21	12 177
Valutakursdifferenser							
Periodens intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital	-	-	-	-	-	-	-
Årets resultat				1 812	1 812		1 812
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-	1 812	1 812	-	1 812
Kontantutdelning				-761	-761		-761
Nyemission, konvertering skuldebrev	1	1			2		2
Återköp egna aktier				-543	-543		-543
Indragning av tidigare återköpta aktier	-272			272			
Fondemission	272			-272			
Inlösen av var 16:e aktie enl Inlösenerbjudande	-314			-936	-1 250		-1 250
Fondemission	369			-369			
Kostnader för att genomföra inlösen				-1	-1		-1
Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna i Fastighets AB Tornet						-21	-21
Utgående balans per 31 december 2007	5 086	3 017	-23	3 335	11 415	-	11 415

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	Koncernen	
		2007	2006
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar och värdeförändringar i befintligt fastighetsbestånd		1 706	1 311
Erhållen ränta och utdelning		93	26
Erlagd ränta	33	-650	-683
Betald inkomstskatt		-7	-8
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		1 142	646
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		452	3 354
Kortfristiga skulder		39	-157
Summa förändring av rörelsekapital	34	491	3 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 633	3 843
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-4 984	-8 014
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	15	2 231	12 112
Förvärv av aktier i dotterföretag	35	-	-2 536
Förvärv av andelar i andra företag		-20	-8
Försäljning andelar i andra företag		48	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		-	-1
Övriga finansiella anläggningstillgångar		72	-40
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 653	1 513
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-761	-754
Återköp egna aktier		-543	-706
Upptagna lån/amortering av skulder		2 235	-3 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		931	-5 263
Förändring likvida medel		-89	93
Likvida medel vid periodens början	36	164	71
Likvida medel vid periodens slut	36	75	164

Moderbolagets resultaträkningar (ÅRL)

Belopp i Mkr	Not	Moderbolaget	
		2007	2006
Nettoomsättning	40	108	147
Rörelsens kostnader	41	-196	-239
Rörelseresultat	1-3, 5, 45	-88	-92
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	42	1 305	2 025
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	432	410
Värdeförändringar, räntederivat	27	37	176
Ränteintäkter	12	1	1
Räntekostnader	12	-639	-565
Resultat före skatt		1 048	1 955
Skatt på årets resultat	14	-10	16
Årets resultat		1 038	1 971

Moderbolagets balansräkningar (ÅRL)

Belopp i Mkr	Not	Moderbolaget	
		2007	2006
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	43	2	2
Inventarier	16	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		3	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	44	15 116	15 092
Fordringar hos koncernföretag		32 089	27 014
Andelar i intresseföretag	17	-	1 205
Fordringar hos intresseföretag		70	7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	72	65
Uppskjuten skattefordran	28	8	89
Derivatinstrument	27	13	-
Andra långfristiga fordringar	20	58	97
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 426	43 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 429	43 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	2
Övriga fordringar		1	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	4
Summa kortfristiga fordringar		3	32
Likvida medel	36	58	93
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		61	125
SUMMA TILLGÅNGAR		47 490	43 697
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 086	5 030
Reservfond		3 166	3 673
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 541	1 493
Årets resultat		1 038	1 971
Summa eget kapital		10 831	12 167
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	29	62	52
Summa avsättningar		62	52
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	13 485	10 015
Konvertibla förlagslån	25, 26	47	49
Derivatinstrument	27	-	21
Lån hos koncernföretag		19 244	16 320
Summa långfristiga skulder		32 776	26 405
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	3 678	4 914
Leverantörsskulder		-	9
Övriga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	141	148
Summa kortfristiga skulder		3 821	5 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 490	43 697
Ställda säkerheter	32	12 696	13 704
Ansvarsförbindelser	32	102	150

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2005	23	4 808	3 166	3 099	11 073
Effekt av ändrade redovisningsprinciper finansiella instrument (IAS 39)				-146	-146
Årets resultat				1 971	1 971
Kontantutdelning				-754	-754
Återköp egna aktier				-706	-706
Nyemission, konvertering förlagslån		3	3		6
Nyemission, förvärv av minoritetens andel av aktier i dotterbolag		219	504		723
Eget kapital 31 december 2006		5 030	3 673	3 464	12 167
Omföring överkursfond			-507	507	
Årets resultat				1 038	1 038
Kontantutdelning				-761	-761
Återköp egna aktier				-543	-543
Nyemission, konvertering förlagslån		1		1	2
Indragning av tidigare återköpta aktier		-272		272	
Fondemission		272		-272	
Inlösen av var 16:e aktie enl Inlösenerbjudande		-314		-936	-1 250
Fondemission		369		-369	
Kostnader för att genomföra inlösen				-1	-1
Erhållna koncernbidrag, netto				179	179
Eget kapital 31 december 2007		5 086	3 166	2 579	10 831

Moderbolagets kassaflödesanalyser (ÅRL)

Belopp i Mkr	Not	Moderbolaget	
		2007	2006
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-87	-91
Erhållen ränta		446	395
Erlagd ränta	33	-647	-554
Betald inkomstskatt		0	-8
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		-288	-258
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		29	440
Kortfristiga skulder		-7	-34
Summa förändring av rörelsekapital	34	22	406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-266	148
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-24	-3 123
Förvärv av andelar i andra företag		-20	-1 216
Övriga materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-5 811	-7 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 856	-11 763
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-761	-754
Erhållet koncernbidrag		250	-
Erhållen utdelning		2 020	2 890
Återköp egna aktier		-543	-706
Upptagna lån/amortering av skulder		5 121	10 219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 087	11 649
Förändring likvida medel		-35	34
Likvida medel vid periodens början	36	93	59
Likvida medel vid periodens slut	36	58	93

Noter

(Belopp i Mkr om inget annat anges)

Not 1 Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 44. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Dalvägen 8.

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2007. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation 30 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Redovisningsrådets Akutgrupp. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Alla interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället kostnaderna för koncernen på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Andelar i Intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Fabege innehar minst 20% av rösterna och max 50% eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång.

Joint ventures

För bolag som ägs till 50% och där Fabege har ett gemensamt bestämmande inflytande med annan part gäller att dess tillgångar, skulder, intäkter och kostnader intas i koncernredovisningen i proportion till Fabeges ägarandel (klyningsmetoden). Vid transaktioner mellan koncernen och ett joint venture elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av det gemensamt styrda företaget.

Minoritetsintresse

Minoritetsintresse består av marknadsvärdet av minoritetsandelar i nettotillgångar för dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen vid tidpunkten för det ursprungliga förvärvet och minoritetsägarnas andel av förändringar i eget kapital efter förvärvet.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid.

Räntintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing – Fabege som leasetagare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde för fastighetsbeståndet fastställs i samband med årsbokslut genom externvärdering. I samband med kvartalsbokslut värderas samtliga fastigheter, varav en viss andel av externa värderingsmän. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste upprättade omvärderingen till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under produktionstiden. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång (exklusive förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka värderas till verkligt värde) föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar.

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänförs sig, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. I enskilda bolags redovisning har huvudprincipen, att samtliga lånekostnader skall belastas resultat för det år till vilket de hänförs sig, tillämpats.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatt på årets resultat redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländska valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot eget kapital och överförs till koncernens omräkningsreserv. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller – förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

Kassaflödesanalys

Fabege redovisar kassaflöden från bolagets huvudsakliga intäktskällor; driftsöverskott i fastighetsförvaltningen och resultat från fastighetsförsäljningar i den löpande verksamheten.

Upplýsingar om närstående

Vad gäller bolagets transaktioner med närstående hänvisas till not 5 avseende ersättningar till ledande befattningshavare och till not 37 avseende övriga närståendetransaktioner.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när bolaget har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen och vid fastställande av verkligt värde för låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. Då dessa saknas fastställs det verkliga värdet genom egen värderingsteknik.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Kvitning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fabeges kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej frånträdade fastigheter. Dessa poster kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav består i huvudsak av aktieinnehav. Dessa kategoriseras som finansiella tillgångar och värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Derivatinstrument

Fabege tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument och kategoriserar därmed derivatinstrument som "Finansiella tillgångar eller finansiella skulder som innehas för handel". Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Utgivna konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Uppdelningen av värdet på dessa komponenter görs genom att skuldens verkliga värde beräknas och att restposten antas vara värdet på egetkapitaldelen. Skulddelen redovisas sedan till dess upplupna anskaffningsvärde. Transaktionskostnader i samband med emission av ett sammansatt finansiellt instrument skall fördelas på skulddelen och egetkapitaldelen proportionellt mot hur emissionslikviden fördelas.

Räntan på nuvarande konvertibla skuldebrev uppgick till 5,25%, vilket översteg den marknadsmässiga räntan då Fabeges genomsnittliga upplåningsränta vid den aktuella tidpunkten (041001) uppgick till 4,35%. Av den anledningen har någon uppdelning på egetkapitaldel ej redovisats per 2007-12-31.

Andra skulder

Fabeges skulder till kreditinstitut, certifikatsinnehavare samt övriga skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Premier avseende dessa pensionsplaner kostnadsförs löpande.

För förmånsbestämda pensionsplaner beräknas kostnaden för pensionsförpliktelserna enligt den så kallade Projected Unit Credit Method, där en aktuariell beräkning görs vid varje balansdag. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart i den mån ersättningar redan är oantastbara, eller i annat fall som kostnad linjärt fördelad över genomsnittsperioden tills ersättningarna har blivit oantastbara.

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser som redovisas i balansräkning utgör nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser, med justering för oredovisade aktuariella vinster och förluster samt oredovisade kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder, och minskas med det verkliga värdet av förvaltningstillgångarna. Den tillgång som uppkommer vid ovanstående beräkning är begränsad till oredovisade ackumulerade aktuariella förluster netto och kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder, plus nuvärdet av tillgängliga ekonomiska fördelar i form av återbetalningar från planen eller i form av minskningar av framtida avgifter till planen.

Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen upparbetning av den förmånsbestämda pensionsplanen PRI. Eventuella aktuariella vinster/förluster redovisas över resultattökningen i den period de uppkommer.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Redovisningsrådets Akutgrupp. Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens resultaträkning fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räntor under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalande URA 7. Detta innebär att koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas över resultaträkningen.

Förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer redovisas enligt

hittillsvarande svensk redovisningsstandard vilken bygger på bestämmelserna i Tryggandelagen.

Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Fabege är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Fabege för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Fabeges finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och så långt möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Fabeges finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Fabeges huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna.

Upplåningen är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter. Sedan hösten 2004 är koncernen aktiv på den svenska certifikatsmarknaden. Bolaget har som ambition att delta som en betydande aktör på denna marknad. Fabege hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 7 998 Mkr.

Lånelöften per 2007-12-31

År, förfall	Utnyttjat belopp, Mkr	Lånelöfte belopp, Mkr
< 1 år	3 678	8 621
1–2 år	47	47
2–3 år	680	1 500
3–4 år	4 500	4 500
4–5 år	5 765	8 000
> 5 år	2 540	2 540
Summa	17 210	25 208
Övervärde derivat	-13	
Summa inkl derivat	17 197	

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning skall enligt policyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswappar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur förändring i räntenivå påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna (exklusive värdet av räntederivat om 13 Mkr) uppgick den 31 december till 17 210 Mkr (14 978) med en medelränta om 4,28% (3,72) exkl lånelöften och 4,31% inklusive kostnader för lånelöftet. Av de totala skulderna utgjordes 47 Mkr av konvertibelt för-

lagslån samt 3 540 Mkr av utestående certifikat. Mängden utestående certifikat uppgår i februari 2008 till 4 Mdr. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 323 Mkr, vars räntor om 8 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 3 månader (10). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,1 år (4,2). Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 56 %. Derivatportföljen värderas enligt IAS 39 till verkligt värde. Värdet på portföljen uppgår till 13 Mkr. Realiserade värdeförändringar i årets resultat uppgår till 2 Mkr (34) och orealiserade till 35 Mkr (196). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan och volatiliteten, då bolaget har strukturerade derivatprodukter i portföljen. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett undervärde om 5 Mkr. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Ränteförfallstruktur per 2007-12-31

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	15 413	4,29	89
1–2 år	1 497	4,10	9
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	300	4,43	2
4–5 år	0	0,00	0
> 5 år	0	0,00	0
Summa	17 210	4,28	100
Övervärde derivat	- 13		
Summa inkl derivat	17 197		

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Fabeges resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Fabege äger en markfastighet i Belgien. Enligt Fabeges policy skall fastighetsinnehavet finansieras i respektive lands valuta. För att undvika valutarisker är den belgiska fastighetens värde hedgat med hjälp av lån i euro (2 MEUR). Valutakursförändringar ger på detta sätt effekt endast på nettoresultatet för fastigheten.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas genom nettingavtal/ISDA-avtal och bedöms vid årsskiftet vara obefintlig. Beträffande Fabeges kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar skall göras innan ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Se även känslighetsanalys i förvaltningsberättelsen.

Moderbolaget

Moderbolaget står för koncernens externa upplåning. Bolaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål (se även not 15). Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Vid värdering av underskottsavdrag gör en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Not 5 Anställda och lönekostnader m m

Medelantalet anställda	Varav		Varav	
	2007	män	2006	män
Moderbolaget	33	14	30	11
Dotterbolagen	113	72	164	107
Koncernen totalt	146	86	194	118

	Löner och Sociala		Löner och Sociala	
	ersättning 2007	andra kostnader 2007	ersättning 2006	andra kostnader 2006
Moderbolaget	24	20	25	17
- varav pensionskostnader		9		6
Dotterbolagen	46	24	66	34
- varav pensionskostnader		7		9
Koncernen totalt	70	44	91	51
- varav pensionskostnader, totalt		16		15

Sjukfrånvaro januari–december 2007

Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	2,9
Varav andel långtidssjukfrånvaro (sammanhängande frånvaro av 60 dagar eller mer)	57,9
Sjukfrånvaro, kvinnor	3,3
Sjukfrånvaro, män	2,6
Sjukfrånvaro, personal < 30 år	1,1
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	3,1
Sjukfrånvaro, personal > 49 år	2,9

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2007	2006	2007	2006
Män	6	6	6	6
Kvinnor	2	1	1	1
Totalt	8	7	7	7

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med verkställande direktören utgjort koncernledningen under 2007. Under året har koncernledningen utökats med 3 personer: affärsutvecklingschef, projekt- och utvecklingschef samt ytterligare en fastighetschef. Från och med december 2007 bestod koncernledningen av VD, ekonomi- och finanschef, informationschef, affärsutvecklingschef, fastighetschef (city), fastighetschef (övrig) samt projekt- och utvecklingschef. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämmans fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 81.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om ett basbelopp per år och anställd. Övriga förmåner avser tjänstebil och hushållsnära tjänster.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med 35% av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

Avgångsvederlag

VD har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om 6 månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster för samtliga personer i ledande befattningar.

Beredningsunderlag

Styrelsen utom VD bereder frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2007 uppgick arvodet till totalt 2 380 tkr (1 325). Därav har styrelsens ordförande erhållit 365 tkr samt ett särskilt arvode om 835 tkr och övriga ledamöter, exklusive VD, 1 180 tkr (750). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare 2007, tkr

	Grundlön/		Övriga	
	Arvode	förmåner ¹⁾	Pension	Summa
Koncernledning				
Verkställande direktör	2 020	142	705	2 867
Andra ledande befattningshavare	5 723	534	1 392	7 649

¹⁾ Inkluderar avsättning till vinstandelsstiftelse om 41 tkr/person

Under året har extra ersättning/gratifikation om totalt 110 tkr utbetalats till andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan rörlig eller aktiekursrelaterad ersättning till koncernledningen.

(Not 5, forts.)

	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa
Styrelse			
Erik Paulsson (ordförande)	1 200	-	1 200
Sven-Åke Johansson (vice ordförande)	180	50	230
Göte Dahlin	180	25	205
Märta Josefsson	180	25	205
Helene Olausson	180	-	180
Svante Paulsson	180	-	180
Mats Qviberg	180	-	180
Summa	2 280	100	2 380

Not 6 Segmentsredovisning

Bolagets verksamhet är koncentrerad till kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, vilket även utgör bolagets enda segment.

Not 7 Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal och generar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänförs till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	Koncernen	
	2007	2006
Förfall:		
Inom 1 år	554	300
Mellan 1 till 5 år	924	1 176
Senare än 5 år	639	458
Bostäder, garage/parkering	139	141
Summa	2 256	2 075

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2007 och intäkter enligt redovisningen 2007 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2007. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare.

Not 8 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2007	2006
Driftskostnader, underhåll och hyresgästpassningar	-479	-614
Fastighetsskatt	-133	-113
Tomträttsavgäld	-32	-76
Momskostnad	-25	-25
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-85	-114
Summa	-754	-942

Not 9 Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

I belopp för år 2006 ingick engångskostnader med cirka 35 Mkr hänförliga till förvärvet av Fastighets AB Tornet och avsåg tillfälligt dubbla funktioner samt avveckling/sammanslagning av organisation och verksamhet.

Not 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2007	2006
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>		
Försäljningsintäkter	2 919	12 614
Bokfört värde och kostnader	-2 473	-12 553
	446	61
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2007-12-31	888	960
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	5	-49
	893	911
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	1 339	972

Bokfört/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2–4 uppstår därmed utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vid resultatmätning för helår, oaktat omvärderingar under året, erhålls istället följande resultatfördelning:

	Koncernen	
	2007	2006
<i>Resultat fastighetsförsäljningar, helår:</i>		
Försäljningsintäkter	2 919	12 614
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång)	-2 468	-12 602
	451	12
<i>Värdeförändringar:</i>		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2007-12-31	888	960
	888	960
Summa resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	1 339	972

Fördelning mellan positiva och negativa resultat

	2007	2006
Positiva	2 225	2 326
Negativa	-886	-1 354
Summa	1 339	972

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Utdelningar	60	-	60	-
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	372	390
Ränteintäkter, reverser	15	12	13	5
Summa	75	12	445	395

Not 12 Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter	18	14	1	1
Summa	18	14	1	1
Räntekostnader	-642	-672	-639	-565
Summa	-642	-672	-639	-565

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader inkluderar en ränteskillnadsersättning om 5 Mkr.

Not 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -13 Mkr (15) avser värdeförändring av aktier i Diös Fastigheter AB -7 Mkr (15) samt aktier i AIK Fotboll AB -6 Mkr (-).

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Aktuell skatt på årets resultat	-7	-8	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-16
Summa aktuell skatt	-7	-8	-	-16
Uppskjuten skatt	-247	411	-10	32
Summa skatt	-254	403	-10	16
<i>Nominell skatt (28%) på resultat efter finansiella poster</i>	-578	-522	-293	-538
Skatteeffekter justeringsposter				
- Justering underskott och temporära skillnader från föregående år	133	-	1	-
- Utdelning från dotterföretag	-	-	364	566
- Skattefri vinst försäljning koncernföretag/fastigheter	185	923	-	-
- Övrigt	6	2	-82	4
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	-254	403	-10	32
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-16
Summa skatt	-254	403	-10	16

Not 15 Förvaltningsfastigheter – Byggnader, mark och markanläggningar – koncern

Vid årsskiftet värderas Fabeges fastighetsbestånd av externa oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde dvs ett bedömt marknadsvärde. Årets värderare har varit DTZ och Newsec, vilka vardera vid årsskiftet har värderat hälften av fastigheterna och jämnt fördelade över våra delmarknader. Till värderarna lämnar Fabege uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och kommande bedömda vakanser. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2005–2007. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet.

Fastighetsvärderingen baseras på kassaflödesanalyser, där driftsöverskotten i normalfallet nuvärdesberäknas under en femårig kalkylperiod, och restvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Långsiktig vakans bedöms utifrån läge och skick. Värderarnas be-

dömning av utbetalningar för drift och löpande underhåll har gjorts med utgångspunkt i erfarenheter av jämförbara objekt samt erhållen information från Fabege rörande gällande och historiska kostnader. Kostnaderna bedöms öka i takt med den antagna inflationen. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden.

Fastighetsskatten bedöms enligt den allmänna fastighetstaxeringen för år 2007. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 7,3% (7,8) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Restvärdet utgörs av tomträtts/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperioden. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,5% (5,8).

Marknadsbedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svenskt Fastighetsindex.

Värderingsantaganden

Årlig inflation, %	2
Viktad kalkylränta, %	7,3
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0
<i>Drift och underhåll</i>	
Kommersiellt, kr/kvm	344
Bostäder, kr/kvm	485

Marknadsvärden 31 december 2007

	2007	Viktad direktavk, %	Värdeför- ändring efter avdrag för investering, %
Innerstaden	17 125	5,1	4,1
Solna	8 980	5,8	1,2
Hammarby Sjöstad	1 586	6,3	3,4
Övriga Stockholm	3 112	5,9	7,7
Övr utanför Stockholm	26	10,0	-12,6
30 829	5,5	3,5	

	Koncernen	
	2007	2006
Ingående verkligt värde	27 188	21 296
Fastighetsförvärv	4 018	16 110
Investeringar i ny, till- och ombyggnad	966	934
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	888	960
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	5	-49
Försäljningar och utrangeringar	-2 236	-12 063
Utgående verkligt värde	30 829	27 188

Bokfört/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2–4 uppstår därmed utöver realiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Taxeringsvärde svenska fastigheter	15 560	13 668
------------------------------------	--------	--------

Fabege har pantsatt vissa fastigheter, se även not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Not 16 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	95	88	2	1
Investeringar	1	7	1	1
Försäljningar och utrangeringar	-68	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28	95	3	2
Ingående avskrivningar	-84	-77	-1	0
Försäljningar och utrangeringar	65	-	-	-
Årets avskrivningar	-3	-7	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22	-84	-2	-1
Bokfört värde	6	11	1	1

Koncernen har operationella leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	1 204	17	1 205	20
Förvärv/Resultatandel	46	1 215	46	1 213
Omklassificeringar	-2	-28	-	-28
Inlösen av aktier med likvid i form av aktier i Klövern AB	-1 251	-	-1 251	-
Utgående anskaffningsvärde	-3	1 204	-	1 205
Bokfört värde	-3	1 204	-	1 205

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i % ¹⁾	Bokfört värde
Järila Sjö Exploatering AB 556615-3952	Stockholm	33,3	-2
Arenastaden Holding AB 556742-6761	Stockholm	25,0	0
Ny Nationalarena i Solna AB 556702-8682	Stockholm	20,0	0
Fastighetsbolaget Tullarken KB 916590-0243	Stockholm	33,3	-1
			-3

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier

Not 18 Joint Ventures

Med joint ventures menas bolag över vilket Fabege tillsammans med annan part har ett bestämmande inflytande.

Ägda av dotterbolag:	Säte	Kapital- andel i % ¹⁾
Centralbadet HB 916609-6017	Stockholm	50
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50
Zeolit Exploaterings AB 556604-9440	Stockholm	50

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier

Fabège äger via bolag fastigheter som drivs i form av joint ventures. I dessa bolag kontrollerar Fabège sin andel av framtida resultat via sin andel av det gemensamt ägda bolagets tillgångar och skulder. Denna substans kommer bäst till uttryck om man i koncernredovisningen intar andelen i tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post. I koncernredovisningen tillämpas därför klyvningsmetoden (post för post) för dessa joint ventures.

Följande fastigheter ägs i form av joint ventures

Islandet 3
Stralsund 1
Paradiset 29

Av nedanstående tabell framgår hur Fabègekoncernen påverkas av dessa joint ventures.

	Koncernen	
	2007	2006
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	11	58
Driftsöverskott	7	42
Årets resultat	3	31

Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	249	228
Omsättningstillgångar	15	1
Summa tillgångar	264	229
Eget kapital	254	225
Övriga skulder	10	4
Summa eget kapital och skulder	264	229

Medelantal anställda	-	-
----------------------	---	---

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	98	22	65	22
Förvärv	42	33	20	-
Värdeförändringar	-13	15	-13	15
Omklassificeringar	-	28	-	28
Försäljningar	-51	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	76	98	72	65
Bokfört värde	76	98	72	65

Innehav	Bokfört värde
Moderbolaget	
Diös Fastigheter AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 2,9% samt antal aktier till 979 800 stycken	30
Svelands Sakförsäkring AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 15,8% samt antal aktier till 26 500 stycken	28
AIK Fotboll AB- Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5% samt antal aktier till 1 554 865 stycken	14
Dotterbolagen	
Arenabolaget i Solna AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7% samt antal aktier till 167 stycken	0
Swedish Arena Management AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7% samt antal aktier till 167 stycken	0
Andelar i BRF Ädelmannen Större 11	4
Summa	76

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<i>Förfallotidpunkt:</i>				
mellan 1–5 år från balansdagen	301	398	58	46
senare än 5 år från balansdagen	-	181	-	51
Summa	301	579	58	97

Andra långfristiga fordringar avser reversfordringar som tillkommit i samband med fastighetsförsäljningar. Inga nedskrivningar har skett.

Not 21 Kundfordringar

	Koncernen
	2007
Ålderfördelning – förfallna kundfordringar	
0–30 dagar	48
31–60 dagar	1
61–90 dagar	3
>90 dagar	20
Varav reserverat (exklusive moms)	-18
Summa	54

Not 22 Övriga fordringar

I koncernen inkluderar posten försäljningslikvider avseende sålda ej frånträdde fastigheter om 130 Mkr (304) samt reverser med förfall inom ett år om 164 Mkr (75). Inga nedskrivningar har skett.

Not 23 Eget kapital

Accumulerade omräkningsdifferenser i koncernen uppgår till -23 Mkr.		
	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	95 158 282	100 599 382
Nyemission, konvertering av förlagslån	25 763	25 763
Inlösenerbjudande Klöver AB (publ)	-5 948 205	-5 948 205
Indragning av återköpta aktier	-	-5 441 100
Split 2:1	89 223 081	89 223 081
Återköp av egna aktier	-7 635 622	-
Summa	170 823 299	178 458 921

Vid full konvertering av konvertibelt förlagslån tillkommer 1 069 864 aktier.

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 28,50 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 4,00 kr.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Not 24 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Beviljad kreditlimit	120	130	120	120
Öutnyttjad del	-120	-130	-120	-120
Öutnyttjad del	-	-	-	-

Not 25 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt upp till				
1 år från balansdagen	3 678	4 914	3 678	4 914
Förfallotidpunkt mellan				
1 och 5 år från balansdagen	10 992	7 524	10 992	7 524
Förfallotidpunkt senare än				
5 år från balansdagen	2 540	2 540	2 540	2 540
Summa	17 210	14 978	17 210	14 978

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För ränteförfallostruktur, se not 3.

Not 26 Konvertibelt förlagslån

Lånets nominella värde uppgår till 47 Mkr och det förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kan ske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 41,80 kr.

Vid full konvertering tillkommer 1 069 864 aktier.

Räntan på konvertibellånet uppgår till 5,25 %, vilket översteg den marknadsmässiga räntan vid den aktuella tidpunkten (2004-10-01) varför någon egetkapitalandel vid uppdelningen enligt IAS32 ej redovisats. Fabeges genomsnittliga ränta uppgick vid motsvarande tidpunkt till 4,35 %.

Not 27 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Kortfristigt övervärde	6	-	6	-
Långsiktigt övervärde	10	4	10	4
Summa övervärde	16	4	16	4
Kortfristigt undervärde	-	-	-	-
Långsiktigt undervärde	3	25	3	25
Summa undervärde	3	25	3	25
Summa	13	-21	13	-21

Årets värdeförändringar uppgår till 37 Mkr varav 3 Mkr avser realiserade värdeförändringar.

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning se avsnitt "Finansiella instrument" i not 2 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

Not 28 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
-Underskottsavdrag	-1 069	-1 199	-13	-87
-Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 656	1 495	-	-
-Obeskattade reserver/övrigt	-7	60	5	-2
Netto, Uppskjuten skatteskuld	580	356	-8	-89

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 3,8 (4,3) Mdr, vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Se även avsnittet om Skattesituation, sid 40.

Not 29 Avsättningar

Av totala avsättningar 813 Mkr (645) avser 584 (497) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier för sålda fastigheter. Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 51 Mkr (66), samt en avsättning för skatt i dotterbolaget Fastighets AB Tornet om 96 Mkr (tidigare klassificerad som övrig skuld).

	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2007-01-01	497	66	82	645
Omklassificering	306	96	-	402
Årets avsättningar	9	-	-	9
Utnyttjats under året	-228	-15	-	-243
Per 2007-12-31	584	147	82	813
Avsättningarna består av				
Långfristig del	416	147	82	645
Kortfristig del	168	-	-	168
	584	147	82	813

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid upp till 6,5 år. Kriterier för bedömning av avsättningens storlek framgår av not 4.

Avsatt till pension

Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Fabège har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa planer som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer. Det är klart hur ett överskott eller underskott i planen kan komma att påverka storleken på framtida avgifter för det individuella företaget och för planen som helhet. Alecta är ett ömsesidigt företag som å ena sidan styrs av Försäkringsrörelselagen och å andra sidan av vad kollektivavtalsparterna bestämmer.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till cirka 8 Mkr (14). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2007 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 152,0% (143,1). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i % av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabège har en PRI-skuld, vilken är en förmånsbestämd pensionsplan. Dock görs inga nya inbetalningar till PRI. Förmånsbestämda pensionsförpliktelser som redovisas i balansräkningen utgör nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser. Eventuella aktuariella vinster/förluster redovisas över resultaträkningen i den period de uppkommer.

Moderbolagets avsättning till pension avser en PRI-skuld. Under året har en PRI-skuld från annat koncernföretag överförts till moderbolaget.

Not 30 Övriga skulder

Posten inkluderar främst förvärvslikvider avseende köpta ej tillträdna fastigheter om 975 Mkr (449).

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förskottsbetalda hyror	304	481	-	-
Upplupna räntekostnader	114	122	114	122
Övrigt	216	308	27	26
Summa	634	911	141	148

Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	14 249	14 261	-	-
Aktier i dotterbolag	1 357	810	-	-
Spärrade medel	-	1	-	-
Reverser	-	-	12 696	13 704
Summa	15 606	15 072	12 696	13 704

Eventalförpliktelser

Pågående skatteärenden	1 415	977	-	-
Övrigt	320	152	102	150
Summa	1 735	1 129	102	150

Fabege AB har pensionsutfästelser om 44 Mkr (45) som tryggas genom pensionsstiftelse. Konsolideringsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 126,2 %. Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Angående pågående skatteärenden, se avsnittet om Skattesituation, sid 40–41 samt förvaltningsberättelsen sid 47–48.

Not 33 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 658 Mkr (689), varav 8 Mkr (6) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 34 Förändring av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förändring enl. balansräkning	483	2 703	14	419
Rörelsekapital i förvärvat koncernföretag	-	505	-	-
Förändring fordringar resp skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader	8	-11	8	-13
Summa	491	3 197	22	406

Not 35 Förvärv av aktier i dotterföretag

Förvärvet 2006 avser Fastighets AB Tornet och är klassificerat som rörelseförvärv. Övriga förvärv under 2006 och 2007 avser tillgångsförvärv och specificeras därför inte nedan.

Specifikation	Redovisat värde förvärvat bolag	Verkligt värde, justering	Värde redovisat i koncernen
Förvaltningsfastigheter	8 465	565	9 030
Övriga anläggningstillgångar	137	-	137
Omsättningstillgångar	1 345	-54	1 291
Likvida medel	587	-	587
Uppskjutna skatteskulder	-120	-63	-183
Räntebärande skulder (inkl derivat)	-6 529	-	-6 529
Ej räntebärande skulder	-551	-	-551
Förvärvade nettotillgångar	3 334	448	3 782
Erlagd köpeskilling inkl förvärvskostnader ¹⁾			3 123
Avgår likvida medel i det förvärvade bolaget			-587
Påverkan på koncernens likvida medel			2 536

¹⁾ Utöver kontant köpeskilling utgavs 4 381 376 nya Fabege-aktier i en riktad nyemission (aktiebyte).

Fastighets AB Tornets bidrag till koncernens resultat efter skatt 2006 uppgick till 630 Mkr. Eftersom en stor del av resultatet avsåg fastighetsförsäljningar och värdeförändringar var det ej meningsfullt att upprätta en proforma för helåret 2006.

Not 36 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 120 Mkr (130).

Not 37 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i PEAB AB. Under 2007 hade Fabege intäkter från hyresverksamhet uppgående till 22 Mkr (22) från PEAB-koncernen. Fabege har erlagt entreprenadersättning till PEAB-koncernen med 234 Mkr (261).

Under 2007 har Fabege avyttrat 4 lägenheter i BRF Bacchus 3 samt i BRF Ädelmannen Större 11 till ett totalt värde om 23 Mkr.

Under 2007 hade Fabege intäkter från Joint Ventures om 0,5 Mkr (1,0). Inga väsentliga transaktioner har skett med intresseföretag.

Transaktionerna bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

Not 38 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2007 respektive 2006 uppgick till 4,00 kr per aktie och 3,75 kr per aktie. Vid årsstämman den 3 april 2008 kommer en utdelning avseende 2007 om 4,00 kr per aktie, totalt 677 232 992 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2008-02-29, det vill säga 169 308 248 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av aktier samt konvertering av konvertibla skuldebrev.

Not 39 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 6 mars 2008.

Not 40 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 41 Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
	2007	2006
Personalkostnader	-46	-48
Administrations- och driftskostnader	-149	-190
Avskrivning inventarier	-1	-1
Summa	-196	-239

Not 42 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2007	2006
Andel i handels- och kommanditibolags resultat	5	5
Anteciperad utdelning på aktier och andelar	1 300	2 020
Summa	1 305	2 025

Not 43 Byggnader och mark

	Moderbolaget	
	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	2	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2	2
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Bokfört värde	2	2
Varav byggnad	2	2
Varav markanläggning	-	-
Varav mark	-	-
Taxeringsvärde svenska fastigheter	0	0

Not 44 Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	15 138	11 289
Förvärv	24	3 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 162	15 138
Ingående nedskrivningar	-46	-46
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46	-46
Bokfört värde	15 116	15 092

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100,0	11 114
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100,0	3 126
Fastighets AB Tornet 556256-1208	Stockholm	100,0	747
Invys Fastigheter KB 916539-9057	Malmö	100,0	30
KB Arholma 1 969621-7406	Stockholm	100,0	3
KB Järnet 969627-5677	Kristianstad	100,0	5
KB Kamelen 4 969604-8207	Malmö	100,0	15
KB Olga 1 969604-8215	Malmö	100,0	38
KB Tjudret i Malmö 969634-4333	Stockholm	100,0	38
			15 116

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 337 (362) bolag.

Not 45 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Deloitte				
revisionsuppdrag ¹⁾	4 040	4 295	4 040	4 295
andra uppdrag	2 021	1 862	2 021	1 862
Öhrlings PricewaterhouseCoopers				
revisionsuppdrag ¹⁾	-	708	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-

¹⁾ Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 46 Händelser efter balansdagen**Återköp av egna aktier**

Efter årsskiftet fram till och med 2008-02-29 har ytterligare 1 515 051 aktier återköpts till en snittkurs om 63,73 kr per aktie. Det totala innehavet uppgår per 2008-02-29 till 9 150 673 aktier motsvarande 5,13% av antalet registrerade aktier.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RR 32
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 6 mars 2008

Erik Paulsson
ordförande

Sven-Åke Johansson
vice ordförande

Göte Dahlin

Märtha Josefsson

Helen Olausson

Svante Paulsson

Mats Qviberg

Christian Hermelin
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 mars 2008

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fabege AB (publ)
Organisationsnummer 556049-1523

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fabege AB för räkenskapsåret 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid 43–72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 mars 2008

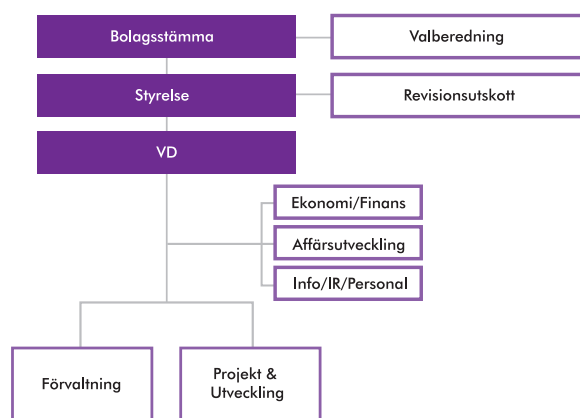
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Fabege är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, Aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Fabege tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag. Koden bygger på principen följ eller förklara. Skälen för Fabeges avvikelser mot Koden förklaras närmare nedan. Denna bolagsstyrningsrapport tillhör inte de formella årsredovisningshandlingarna utan utgör en egen separat rapport och är heller inte granskad av bolagets revisorer.

Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av Fabeges verksamhet fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Fabege arbetar vidare för att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.



AKTIEÄGARNA

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. I Fabege har samtliga aktier samma rösträtt på årsstämman vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Fabeges ägarstruktur framgår av sidan 20.

Bolagsordning

Bolagsordningen för Fabege föreskriver att bolaget skall förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. I övrigt regleras i bolagsordningen bestämmelser om antal aktier, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om årsstämman. Bolagsordningen återfinns i sin helhet på sidan 86.

Årsstämma 2007

Årsstämman avhölls i Stockholm den 27 mars 2007. Till ordförande att leda stämman valdes Mats Qviberg. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 34,2 miljoner aktier motsvarande 36% av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på Fabeges hemsida, www.fabege.se. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode (förslag från valberedningen)

Beslutades att antalet styrelseledamöter skall vara åtta och att omvälja Mats Qviberg, Göte Dahlin, Sven-Åke Johansson, Märtha Josefsson och Erik Paulsson samt att nyvälja Christian Hermelin, Helen Olausson och Svante Paulsson. Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson.

Utdelning, kontant (förslag från styrelsen)

Utdelningen fastställdes till 4,00 kr (efter genomförd uppdelning av bolagets aktie) med avstämningsdag 30 mars 2007.

Minskning av aktiekapitalet samt fondemission (förslag från styrelsen)

Beslutades om indragning av aktier med återbetalning till aktieägarna genom ett inlösenförfarande innebärande ett erbjudande till aktieägarna att lösa in var 16:e aktie i Fabege mot erhållande av 8 aktier i Klöver AB (publ) samt om en fondemission i syfte att återställa aktiekapitalet. Vidare beslutades om indragning av 5 441 100 egna aktier med efterföljande fondemission för att återställa aktiekapitalet.

Uppdelning av bolagets aktier (förslag från styrelsen)

Beslutades bolagsordningsändring avseende högsta antal aktier samt om en uppdelning av bolagets aktie (2:1).

Bemyndigande om återköp av egna aktier (förslag från styrelsen)

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa årsstämma, förvärva aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10% av totalt antal utestående aktier.

Courtagefri handel (styrelsens förslag)

Beslutades att erbjuda aktieägare att courtagefritt köpa eller sälja det antal aktier som krävs för att uppnå innehav motsvarande hela handelsposter.

Principer för utseende av valberedning (förslag från valberedningen)

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen skall arbeta fram. Valberedningen skall utgöras av representanter för de fyra största ägarna.

Valberedningen

Valberedningen är årsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget på styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt utskottsarbete.

Den 3 oktober 2007 offentliggjordes en valberedning med representanter från de fyra största ägarna, i enlighet med beslutet på årsstämman 2007. Till följd av ägarförändringar förändrades valberedningen som nu består av följande ledamöter: Peter

Lindh (representerande Maths O Sundqvist), Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Per Ovrén (Investment AB Öresund), samt Carl Rosén (Andra AP-fonden). Anders Silverbåge är valberedningens ordförande. De fyra ägarrepresentanterna representerar cirka 32% av rösterna i Fabege.

Valberedningen har hållit tre protokollförda möten samt däremellan hållit löpande kontakt. Som underlag för sitt arbete har valberedningen träffat styrelsens ordförande och tagit del av verkställande direktörens syn på styrelsearbetet. Kontakt har även tagits med övriga styrelseledamöter samt bolagets revisor i syfte att få en bra bild av styrelsearbetet. Valberedningen har vidare tagit del av bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningens ordförande har därutöver informerat sig om revisionsutskottets arbete genom samtal med dess ordförande.

Valberedningen har diskuterat styrelsens storlek och sammansättning, bl a vad avser branschfarenhet, kompetens, behovet av kontinuitet och förnyelse i styrelsearbetet. Valberedningen har också diskuterat och beaktat frågan kring styrelseledamöternas oberoende (se nedan angående beskrivning av Styrelsen).

På bolagets hemsida återfinns valberedningens redogörelse för hur dess arbete har bedrivits samt valberedningens förslag inför årsstämman 2008. Valberedningens förslag framgår även av kallelsen till årsstämman 2008.

STYRELSEN

Styrelsen svarar enligt Aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen skall fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses.

Styrelsen bestod under 2007 av åtta ledamöter valda på årsstämman 2007. På årsstämman valdes också Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Sven-Åke Johansson utsågs på det konstituerande styrelsemötet till vice ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström (som efterträdde Roger Johansson per 2007-12-01) är styrelsens sekreterare.

I Fabeges styrelse finns kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelsens ledamöter har sammantaget, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabege-aktier.

Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Kodex och Stockholmsbörsens noteringsavtal. Valberedningen föreslår omval av samtliga styrelseledamöter. Av de föreslagna styrelseledamöterna är Erik Paulsson att betrakta som beroende både i förhållande till bolaget och till större aktieägare, Helen Olausson och Svante Paulsson beroende i förhållande till större ägare och VD Christian Hermelin beroende i förhållande till bolaget. Övriga föreslagna styrelseledamöter är, enligt definitionen i Kodex och Stockholmsbörsens noteringsavtal, oberoende i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.

Styrelsen har under 2007 haft 6 stycken ordinarie möten och totalt 10 styrelsemöten inklusive 1 konstituerande möte och 3 stycken per capsulam möten. Styrelsen har under 2007 fattat beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2007 har fastigheter förvärvats för 4,0 Mdr medan fastigheter avyttrats för cirka 2,9 Mdr. Beslut har fattats om projektinvesteringar på cirka 2,4 Mdr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. Vidare har genomgång av affärsidé, mål, strategier och budget samt kvartalsrapportering behandlats.

Information om styrelseledamöternas närvaro vid sammanträdena finns i vidstående tabell. Här finns också information om de ledamöter som ingår i revisionsutskottet. Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2007 uppgick arvodet till totalt 2 405 tkr, varav ordförande erhållit 365 tkr samt en extra ersättning för arbete i projekt om 835 tkr, övriga ledamöter utom VD 180 tkr samt 100 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 50 tkr och ledamöter 25 tkr.

Närvaro antal möten

Under perioden har det hållits 10 styrelsemöten och 4 revisionsutskottsmöten.

	Styrelse	Revisionsutskott
Erik Paulsson, ordförande	10	¹⁾
Sven-Åke Johansson, vice ordförande	10	4
Göte Dahlin, ledamot	10	4
Christian Hermelin, ledamot	10	¹⁾
Märtha Josefsson, ledamot	10	4
Helen Olausson, ledamot fr o m 070327	7	¹⁾
Svante Paulsson, ledamot fr o m 070327	7	¹⁾
Mats Qviberg, ledamot	10	¹⁾
Stefan Dahlbo, ledamot t o m 070327	3	¹⁾
Maths O Sundqvist, ledamot t o m 070327	3	¹⁾

¹⁾ Är ej med i revisionsutskottet, därför är ingen närvaro registrerad.

Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen i Fabege AB fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering, att utgöra ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser, Fabeges bolagsordning och svensk kod för bolagsstyrning.

Utöver det som allmänt gäller enligt Aktiebolagslagen reglerar Arbetsordningen bland annat följande:

- Antalet styrelsemöten (normalt fem ordinarie möten utöver konstituerande)
- Formerna för extra möten och per capsulam möten
- Punkter som skall finnas med på agendan på respektive möte
- När styrelsematerial ska vara tillgängligt
- Protokollföring
- Styrelsens uppgifter
- Styrelseordförandens särställning inom styrelsen och de särskilda uppgifter som följer med detta

- Utnämning av revisionsutskott samt angivande av utskottets uppgifter
- Formerna för beredning av ersättningsfrågor
- Styrelsens delegering av beslutanderätt
- Revisorernas avrapportering, möten med revisorerna

De punkter som normalt ska finnas på agendan är finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, försäljningar och investeringar i befintliga fastigheter, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet. På mötet i november/december avhandlas mål- och strategiuppdatering samt budget. Andra ärenden enligt arbetsordningen såsom utvärdering av styrelsen och verkställande direktören samt ersättningsfrågor, återfinns som fasta punkter i årsplaneringen.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Revisionsutskottet består av Sven-Åke Johansson (ordf.), Göte Dahlin och Märtha Josefsson och är styrelsens förlängda arm för närmare granskning av bolagets redovisning/rapportering, utövande av styrning och kontroll, riskhantering samt revisionens utförande.

Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen ses över och fastställs av styrelsen. Fabeges revisionsutskott uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöterna besitter kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

Under 2007 hölls fyra möten. Protokollen delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade till styrelsen.

Under året lades fortsatt stor vikt vid bolagets interna kontrollsystem. Områden som behandlades var bland annat nyuthyrnings- och omförhandlingsprocessen, inköpsprocessen, värderingsprocessen samt förvärvs- och försäljningsprocessen. Vidare behandlades bolagets försäkringar samt aktuella redovisnings- och skattefrågor.

Vid mötena avger bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Risker inom verksamheten och redovisningen har diskuterats liksom revisionens inriktning.

Frågor avseende ersättning till bolagsledningen

Styrelsen har i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen beslutat om verkställande direktörens ersättning och övriga anställningsvillkor. Hela styrelsen utom verkställande direktören fullgör de arbetsuppgifter som åvilar ett ersättningsutskott och deltar således i beredning och beslut av ersättningsfrågor.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 5 på sid 64. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2008.

Styrelsen i Fabège



Erik Paulsson

Född: 1942.

Styrelseordförande sedan 2007 och styrelseledamot sedan 1998.
Andra uppdrag: Styrelseordförande i SkiStar AB, Wihlborgs Fastigheter AB och Diös Fastigheter AB. Styrelseledamot i Nolato AB och Investment AB Öresund.
Utbildning: Folkskola.
 Företagsledare sedan 1959.
Aktieinnehav: 60 100 och via Brinova.
 Beroende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörssens noteringsavtal i förhållande till bolaget såväl som större aktieägare.



Sven-Åke Johansson

Född: 1939.

Vice styrelseordförande sedan 2001 och styrelseledamot sedan 2000.
Andra uppdrag: Styrelseordförande i Stiftelsen Industrifonden och Nordisk Renting AB.
Utbildning: Teknologie Doktor och Civilekonom.
Aktieinnehav: 20 800.
 Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörssens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.



Göte Dahlin

Född: 1941.

Styrelseledamot sedan 2000.
Andra uppdrag: Styrelseordförande i Veidekke ASA. Vice styrelseordförande i Nordisk Renting AB.
 Styrelseledamot i Rezidor Group AB och Svensk Inredning Viking AB.
Utbildning: Fil kand i naturvetenskap.
Aktieinnehav: 15 000.
 Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörssens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.



Märtha Josefsson

Född: 1947.

Styrelseledamot sedan 2005.
Andra uppdrag: Styrelseordförande i Lärarfonder AB. Styrelseledamot i Andra AP-fonden, Anoto Group AB, Luxonen S.A., Skandia Fonder AB, Upsala Nya Tidning AB och Telelogic AB.
Utbildning: Fil kand i nationalekonomi.
Aktieinnehav: 8 560.
 Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörssens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.



Helen Olausson

Född: 1968.

VD Landmärke Norra Europa AB. Styrelseledamot sedan 2007.
Andra uppdrag: Styrelseordförande i Fältjägaren Fastigheter AB, Fabös och Norrvidden Fastigheter AB. Styrelseledamot i Lantmäteriverket och Wihlborgs Fastigheter AB.
Utbildning: Civilingenjör, MBA Handelshögskolan i Stockholm.
Aktieinnehav: 0
 Beroende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörssens noteringsavtal i förhållande till större aktieägare och oberoende i förhållande till bolaget.



Svante Paulsson

Född: 1972.

VD i Backahill AB. Styrelseledamot sedan 2007.
Andra uppdrag: Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, PEAB AB, Platzer Fastigheter och ÄNAB Ängelholms Näringsliv AB.
Utbildning: Grundskola, High School i USA.
Aktieinnehav: 143 438
 Beroende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörssens noteringsavtal i förhållande till större aktieägare och oberoende i förhållande till bolaget.



Mats Qviberg

Född: 1953.

Styrelseledamot sedan 2001.
Andra uppdrag: Styrelseordförande i HQ AB och Bilja AB. Vice styrelseordförande i Investment AB Öresund. Styrelseledamot i SkiStar AB.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav: 2 358 786.
 Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörssens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.



Christian Hermelin

Född: 1964.

Styrelseledamot sedan 2007. Verkställande direktör i Fabège AB
Anställd sedan: 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.
Utbildning: Fil kand i företagsekonomi.
Aktieinnehav: 51 400.
 Beroende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörssens noteringsavtal i förhållande till bolaget och oberoende i förhållande till större aktieägare.

BOLAGSLEDNINGEN

Verkställande direktören

Verkställande direktören är ansvarig för den operativa styrningen, har ansvaret för att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Utöver den ansvarsfördelning som gäller allmänt enligt Aktiebolagslagen reglerar instruktionen för VD bland annat följande:

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag
- Verkställande direktörens roll som föredragande på styrelsemötena.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att fortlöpande tillse att nödvändig information inhämtas från varje bolag inom koncernen.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, etiska och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information m.m. som följer av Fabeges noteringsavtal med Stockholms Fondbörs.

Arbetsordningen innehåller även en särskild rapporteringsinstruktion som reglerar innehåll och tider för rapportering till styrelsen.

Koncernledning

Koncernledningen bestod under 2007 förutom av VD av sex personer (för aktuell koncernledning se sid 81);

- Ekonomi- och finanschef
- Informationschef
- Affärsutvecklingschef
- Fastighetschef (city)
- Fastighetschef (övr)
- Projekt & utvecklingschef

Koncernledningsmöten hålls normalt varannan vecka. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning.

Koncernledningen



Christian Hermelin

Född: 1964.

Verkställande direktör.

Anställd sedan: 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Projektledare på Fastighets AB Storheden.

Utbildning: Fil kand.

Aktieinnehav: 51 400.



Åsa Bergström

Född: 1964.

Ekonomi- & Finanschef.

Anställd sedan: 2007.

*Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbe-
fattningar i fastighetsbolagen Gra-
nit & Beton Fastighetsrenting AB
samt Oskarsborg AB.*

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: 20 000.



Urban Sjölund

Född: 1962.

Fastighetschef.

Anställd sedan: 1991 och i nuvarande befattning sedan 2007.

*Tidigare anställningar: Bygg och
projektledare på JCC AB, Arsenalen
AB och MacGruppen AB. Fas-
tighetsförvaltare BPA Fastigheter
AB, och olika chefsbefattningar i
Bergaliden AB, Storheden AB,
Wihlborgs Fastigheter AB och
Fabège AB.*

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 21 668.



Per Tyrén

Född: 1960.

Fastighetschef.

Anställd sedan: 1992 och i nuvarande befattning sedan 2007.

*Tidigare anställningar: Fastighets-
ekonom på Stockholms Fastighets-
ägareförening, Fastighetschef på
Fastighets AB Stadsgården, Förvalt-
ningschef på Fabège.*

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 20 000.



Jens Lackmann

Född: 1960.

Projekt- och utvecklingschef.

Anställd sedan: 2007.

*Tidigare anställningar: Regionchef
Byggnalys AB, Projektchef Platzer
Bygg AB, Egen företagare (Bygg-
ekonomen AB), Regionchef PEAB
AB.*

Utbildning: Ingenjör.

Aktieinnehav: 22 000.



Johan Rudberg

Född: 1961.

Affärsutvecklingschef.

*Anställd sedan: 2004, tidigare
befattning chef Projektutveckling*

*Tidigare anställningar: Chef pro-
jektutveckling Drott, Stockholms-
chef Centralkonsult, Arbetschef
Reinhold Bygg AB.*

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 20 450.



Mats Berg

Född: 1958.

Informationschef.

*Anställd sedan: 2001 i nuvarande
befattning.*

*Tidigare anställningar: Chef mark-
nadskommunikation i AssiDomän
AB, informationschef i AssiDomän
Packaging, informationschef i IBM
Svenska AB och IBM Healthcare
EMEA samt olika informations-
chefsbe-
fattningar inom Ericsson,
Telia och Nynäs Petroleum.*

Utbildning: Fil kand, DIHR.

Aktieinnehav: 20 000.

RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Intern kontroll är den process som drivs av styrelse, bolagsledning och annan personal i syfte att skapa tillförsikt ifråga om att bolaget

- har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten
- har en tillförlitlig finansiell rapportering samt
- efterlever tillämpliga lagar och förordningar

Denna rapport har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning (avsnitt 3.7.2 och 3.7.3). Rapporten som är avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, är inte en del av den formella årsredovisningen och har inte granskats av bolagets revisorer.

Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket ”COSO” (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

Fabege har en geografisk samlad organisation och en homogen operativ verksamhet men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är kapitalintensiv och karaktäriseras av beloppsmässigt stora flöden inom hyresintäkter, utgifter för projektverksamhet, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella kostnader.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Den ger riktlinjer för arbetet i styrelsen och dess utskott, den verkställande direktörens uppdrag och den ekonomiska rapporteringen. Arbetsordningen uppdateras årligen.

Det övergripande ansvaret för intern kontroll åvilar bolagets ledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område.

Styrelsen har under 2007 genomfört sin årliga översyn och fastställt styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt etiska riktlinjer för bolagets uppträdande. Policies och riktlinjer styr den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns sedan tidigare policies för exempelvis miljö, jämställdhet och information, redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest- och utanordning som ses över och uppdateras löpande.

Riskbedömning

Med utgångspunkt i kontrollmiljön, väsentliga resultat och balansposter samt väsentliga verksamhetsprocesser definieras såväl risker som kritiska processer, funktioner och områden. Exempel på processer, funktioner och områden som har definierats som kritiska för Fabege är processerna vid förvärv och försäljning respektive värdering av fastigheter, projektprocessen, finansfunktionen, skatter samt boksluts- och rapporteringsprocessen. Fabege genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker bl.a i samråd mellan ledning, revisionsutskott och bolagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (med dess utskott) och verkställande direktören (med sin ledning) för att bli åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering.

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att bemästra väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten.

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Erforderliga instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att tillse att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna syftar till att bygga in riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner efterlevs. Medarbetare utbildas frekvent för att säkerställa erforderlig kompetens.

De operativa enheterna, Förvaltning och Projekt & utveckling, har en egen controllerfunktion som kompletterar den centrala controllerfunktionen på koncernnivå. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen.

En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen/de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter.

Information och kommunikation

Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät och informationsmöten säkerställs att medarbetare hålls uppdaterade om styrande policies och riktlinjer.

Informationsavdelningen ansvarar för den externa informationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med börrens regelverk. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare och andra intressenter.

Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledning för den inre styrningen och kontrollen. Månadsrapporterna föredras och behandlas vid koncernledningens möten.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvarige för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom årlig utvärdering av internkontrollsystemet.

Ledningen för bolaget rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig.

Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att granska den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar, vilkens användning också indikerar kvaliteten på kontrollmiljön. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av bolagets redovisning och interna kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt utför en översiktlig granskning av en kvartalsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är, när så är påkallat, revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller revisionens granskning.

Styrelsen har i sig och genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har i sitt granskningsarbete inte funnit anledning till att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister eller obeaktade risker av större betydelse i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

I beaktande av verksamhetens homogena och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens enkla utformning har styrelsen inte funnit anledning till att inrätta en internrevisionsenhet, då den bedömt att den övervakning och granskning som redovisas ovan är tillräcklig för att, i samklang med den externa revisionen, upprätthålla en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

REVISION

Bolagets revisor ska enligt Aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på ordinarie årsstämma efter förslag från valberedningen.

På årsstämman 2005 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisorer med auktoriserade revisor Svante Forsberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2009.

Svante Forsberg har vid sidan av Fabege revisionsuppdrag i följande större företag: Skandia Liv, Anticimex och Connecta. Han har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har under de fyra senaste åren även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till prospekt- och redovisningsfrågor.



Svante Forsberg

Född: 1952.

Huvudansvarig revisor i Fabege AB sedan 2005.

Auktoriserad revisor på Deloitte AB. Revisionsuppdrag i andra större företag: Skandia Liv, Anticimex samt Connecta.

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2008. Revisorerna har deltagit och avrapporterat på samtliga möten med revisionsutskottet (4 stycken under 2007). Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen.

Arvode till bolagets revisorer framgår av not 45 sidan 71.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Koden bygger på principen ”Följ eller förklara”, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott mot koden att avvika från en eller flera enskilda regler om motiv finns och förklaras.

- Hela styrelsen har träffat bolagets revisorer men inte utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen. Styrelsen har efter avstämning med bolagets revisor inte funnit behov av ett sådant möte, bland annat på grund av att revisorerna vid flera tillfällen avrapporterat till revisionsutskottet utan närvaro av verkställande direktören.

Stockholm den 6 mars 2008

Styrelsen

Bolagsordning¹⁾

Bolagsordning för Fabege AB (publ), org. nr 556049-1523

- § 1** Bolagets firma är Fabege AB. Bolaget är publikt (publ).
- § 2** Bolagets föremål är att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.
- § 3** Styrelsen har sitt säte i Stockholm.
- § 4** Aktiekapitalet skall vara lägst en miljard sexhundrasjuttio miljoner (1 670 000 000) kronor och högst sex miljarder sexhund-råttio miljoner (6 680 000 000) kronor.
- § 5** Antal aktier skall vara lägst sextiosex miljoner åttahundratusen (66 800 000) och högst tvåhundrasextiosju miljoner tvåhund-ratusen (267 200 000).
- § 6** Styrelsen skall bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter.
- § 7** Bolaget skall ha lägst en och högst två revisorer och motsva-rande antal suppleanter, eller lägst ett och högst två registrera-de revisionsbolag. Revisor och revisorssuppleant, respektive huvudansvarig revisor skall vara auktoriserad revisor.
- § 8** Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.
- § 9** Årsstämma skall hållas i Stockholm en gång årligen. På års-stämman skall följande ärenden förekomma till behandling:
1. Val av ordförande vid stämman.
 2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
 3. Val av en eller två justerare.
 4. Godkännande av dagordning.
 5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
 6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättel-sen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsbe-rättelsen.
 7. Beslut om
 - a) fastställelse av resultaträkningen och balansräkning-en samt koncernresultaträkningen och koncernba-lansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören,
 - d) avstämningsdag, för det fall årsstämman beslutar om vinstutdelning.
 8. Beslut om antal styrelseledamöter och i förekommande fall revisorer och revisorssuppleanter
 9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
 10. Val av styrelse och styrelseordförande
 11. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleanter
 12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktie-bolagslagen eller bolagsordningen.
- § 10** Kallelse till årsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet.
- § 11** Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels göra anmälan till bolaget för sig och högst två biträden senast klock-an 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman. Den-na dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidi-gare än femte vardagen före årsstämman.
- § 12** Styrelsen kan besluta att den som inte är aktieägare i bolaget skall, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara vid årsstämma.
- § 13** Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instru-ment.

¹⁾ Antagen på Fabeges årsstämma 27 mars 2007 och registrerad hos Bolagsverket 30 maj 2007.

Femårsöversikt ¹⁾

	2007 (IFRS)	2006 (IFRS)	2005 (IFRS)	2004 (IFRS)	2004 Redovisnings- rådets regler	2003 Redovisnings- rådets regler
Resultaträkningar, Mkr						
Hysesintäkter	2 066	2 343	2 778	2 169	2 169	1 994
Driftsöverskott	1 312	1 401	1 716	1 299	1 312	1 195
Bruttoresultat	1 312	1 401	1 716	1 299	1 107	1 030
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	446	61	859	128	384	740
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	893	911	844	23	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-	-	-205
Rörelseresultat	2 591	2 264	3 349	1 361	1 402	1 512
Resultat efter finansiella poster	2 066	1 863	2 761	970	1 011	826
Resultat efter skatt	1 812	2 266	2 666	1 384	1 413	718
Balansräkningar, Mkr						
Förvaltningsfastigheter	30 829	27 188	21 296	36 379	36 389	16 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	11	11	32	32	15
Finansiella anläggningstillgångar	374	1 889	330	830	830	2 305
Omsättningstillgångar	458	757	4 185	864	864	313
Likvida medel	75	164	71	298	298	1 139
Eget kapital	11 415	12 177	10 727	11 330	11 120	6 389
varav minoritetens andel av eget kapital ⁴⁾	-	21	-	224	-	-
Minoritetsintresse	-	-	-	-	217	-
Avsättningar	1 393	1 001	1 356	1 946	1 949	793
Räntebärande skulder	17 197	14 999	12 503	23 703	23 703	12 108
Ej räntebärande skulder	1 737	1 832	1 307	1 424	1 424	1 062
Balansomslutning	31 755	30 009	25 893	38 403	38 413	20 352
Nyckeltal ²⁾						
Överskottsgrad, %	64	60	62	60	60	60
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,1	3,6	2,4	2,5	2,1
Sysselsatt kapital, Mkr	28 625	27 176	23 230	35 033	35 040	18 497
Soliditet, %	35,9	40,5	41,4	29,5	29,5	31,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,2	1,2	2,1	2,1	1,9
Belåningsgrad fastigheter, %	55,8	55,2	58,7	65,1	65,1	73
Avkastning på eget kapital, %	15,4	19,8	24,2	17,4	17,3	11,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,9	9,0	12,7	7,1	7,3	8,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,28	3,72	3,65	3,91	3,91	5,31
Fastighetsförvärv samt invest. i befintliga fastigheter, Mkr	4 984	17 045	3 741	22 042	22 042	1 766
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris Mkr	2 919	12 064	13 771	2 728	2 728	5 487
Medeltal anställda	146	194	173	182	182	152
Data per aktie, kr ²⁾						
Resultat	9,98	11,74	13,75	9,51	9,76	5,80
Eget kapital	67	64	56	60	60	53
Utdelning ³⁾	4,00	4,00	3,75	3,25	3,25	3,00
Direktavkastning, %	6,0	4,4	9,9	4,6	4,6	6,5
Börskurs vid årets slut ⁵⁾	66,25	91,75	75,75	70,00	70,00	46,25
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	171	190	192	187	186	122
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	182	192	193	139	138	124

¹⁾ 2004–2007 har upprättats respektive omräknats i enlighet med IFRS. År 2003 har inte omräknats i enlighet med IFRS. För att erhålla kontinuitet i jämförelsen redovisas ovan 2004 även enligt då gällande regler.

²⁾ Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. För 2004–2007 har utspädningseffekter av utestående konvertibelt förlagslån beaktats vid beräkning av nyckeltal per aktie. För åren 2003–2006 har nyckeltalen omräknats för att kunna jämföras med nyckeltalen 2007, mot bakgrund av uppdelning av bolagets aktie (2:1).

³⁾ Kontantutdelning enligt förslag.

⁴⁾ Enligt IFRS ska minoritetens andel redovisas som en del av eget kapital. Enligt tidigare svenska regler redovisades eget kapital exklusive minoritetsandel som istället redovisades separat som minoritetsintresse.

⁵⁾ Senast betalt.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter

Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

Hyresvärde

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus orealiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Kontraktsvärde

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark & projektfastigheter

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus periodens uppsägningar för avflytt.

Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader samt plus/minus orealiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

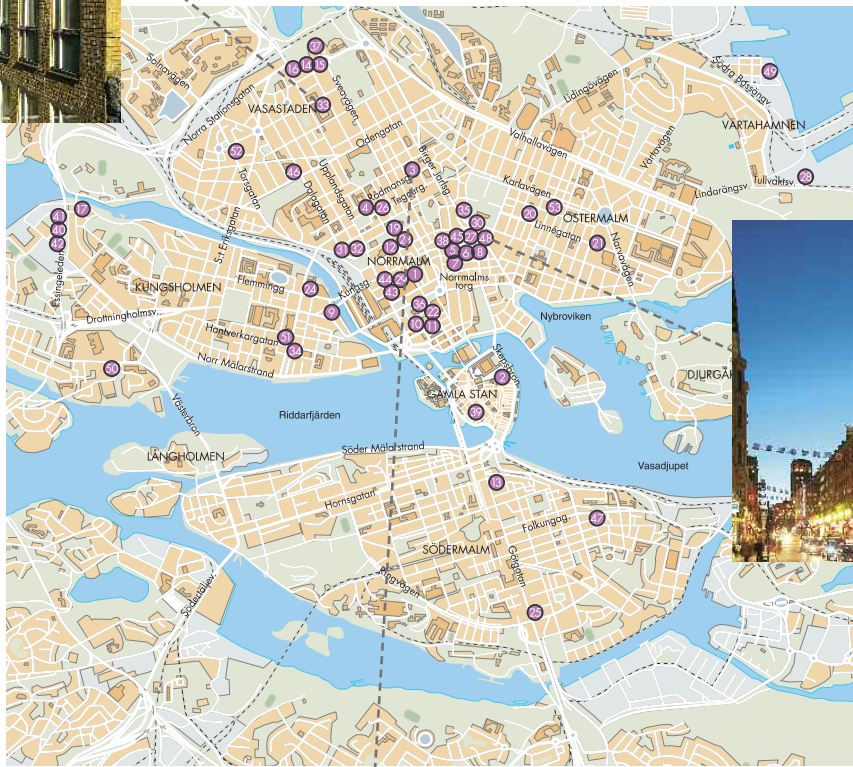


Fastighetsförteckning 2007-12-31
 – med förvärvade och sålda fastigheter

Fabege



Mimer 5,
på Hagagatan.



Innerstaden.

Karta: Kartena AB



Sparven 18,
på Kungsgatan.

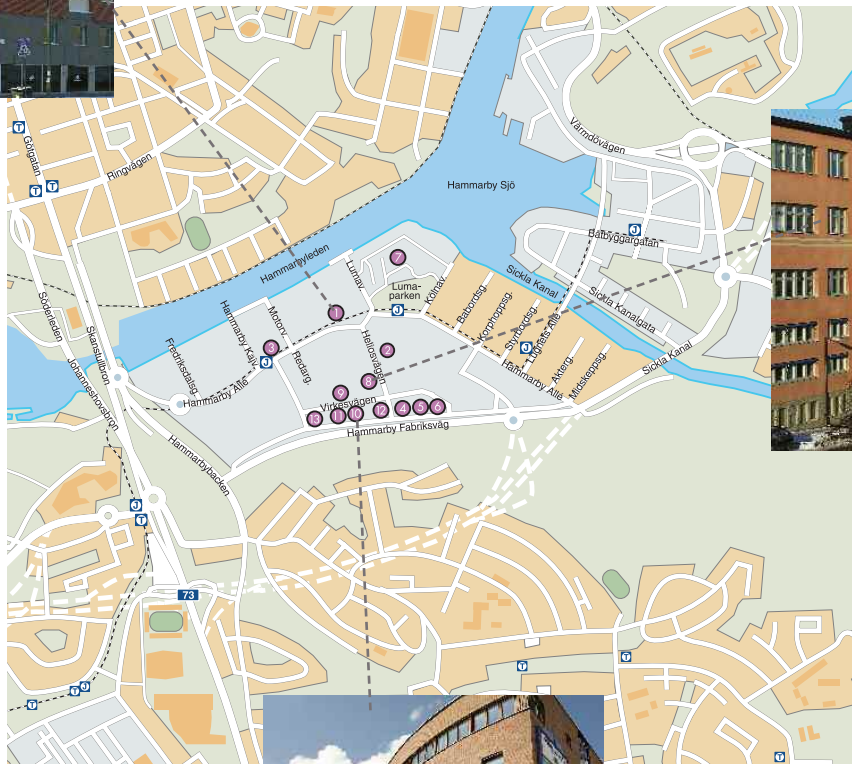


Apotekaren 22,
på Kungstensgatan.

Nummer på karta Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt/Ärenden Bjuggår	Bostad, kvm	Kontor, kvm	Butik, kvm	Hotell, kvm	Industri/Lager, kvm	Övrigt, kvm	Garageyta, kvm	Totalt, kvm	Taxavärde, tkr
INNERSTADEN												
1 Adam & Eva 10 ¹⁾	Norrmalm	Drottningg 70	1929	0	1 871	508	0	26	0	0	2 405	93 000
2 Aeolus 1 ¹⁾	Gamla Stan	Skeppsbron 2	1600	0	6 421	306	0	35	0	0	6 762	167 000
3 Apotekaren 22 ¹⁾	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21–23	1902/2002	0	25 500	0	0	801	0	3 000	29 301	0
4 Barnhusväderkvarnen 36 ¹⁾	Norrmalm	Rådmansg 61–65	1963	0	14 564	1 270	0	1 103	0	8 544	25 481	402 000
5 Bocken 35 ²⁾	Norrmalm	Lästmakarg 22–24	1951	0	6 184	0	0	572	0	0	6 756	160 000
6 Bocken 39 ²⁾	Norrmalm	Lästmakarg 14, Kungsg 7–15	1931	1 182	17 131	1 746	0	1 591	0	0	21 650	681 400
7 Bocken 46 ²⁾	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	3 146	0	0	0	0	0	3 146	74 000
8 Bocken 47 ¹⁾	Norrmalm	Lästmakarg 8	T 1929	0	361	665	0	0	0	0	1 026	31 600
9 Drabantens 3 ¹⁾	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	0	6 478	0	0	203	0	0	6 681	108 000
10 Duvan 6 ¹⁾	Norrmalm	Klara Södra Kyrkogata 1	1975	0	9 625	0	0	22	0	0	9 647	343 000
11 Elefanten Mindre 1 ¹⁾	Norrmalm	Drottninggatan 25	1973	0	3 943	810	0	72	0	0	4 825	157 000
12 Fenix 1 ¹⁾	Norrmalm	Barnhusgatan 3	T 1929	0	3 385	48	0	238	0	0	3 671	82 000
13 Fiskaren Större 3 ¹⁾	Södermalm	Götgatan 2	1930	1 180	235	987	0	0	0	0	2 402	42 000
14 Getingen 13 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 149	T 1963	0	10 772	432	0	2 609	0	0	13 813	186 000
15 Getingen 14 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 143–147	T 1953	0	11 082	0	0	473	61	219	11 835	125 000
16 Getingen 15 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 159	T 1963	0	14 401	1 128	0	7 382	0	3 600	26 511	90 980
17 Glädjen 12 ¹⁾	Stadshagen	Franzéng 6, Hornsbergs Strand 17	T 1949	0	12 240	0	0	0	0	0	12 240	198 000
18 Glädjen 13 ²⁾	Stadshagen		T 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19 Grönlandet Södra 13 ¹⁾	Norrmalm	Adolf Fredriks Kyrkogata 8	1932	0	8 193	0	0	0	0	0	8 193	221 000
20 Guldfisken 18 ¹⁾	Östermalm	Nybrogatan 57	1936	699	4 401	0	0	0	0	0	5 100	117 400
21 Harpan 51 ¹⁾	Östermalm	Gumshornsg 2, Linnég 69–71	1920	2 028	2 199	356	0	0	0	0	4 583	0
22 Hägern Mindre 7 ¹⁾	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	T 1971	0	8 144	1 637	0	768	2 167	0	12 716	324 000
23 Islandet 3 (50%) ¹⁾	Norrmalm	Holländargatan 11–13	T 1904	0	4 189	10	0	0	0	0	4 199	86 000
24 Klampören 10 ¹⁾	Kungsholmen	Fleminggatan 12	1986	0	22 418	0	0	42	0	0	22 460	363 000
25 Kolonnen 7 ¹⁾	Södermalm	Götgatan 95, m fl	1965	1 082	2 161	116	0	67	0	700	4 126	65 200
26 Kurland 17 ¹⁾	Norrmalm	Holländargatan 25	1898	520	1 210	65	0	3	0	0	1 798	35 653
27 Käkenhusen 38 ¹⁾	Östermalm	Brunnsgatan 3, Norrlandsgatan 31–33	1932	0	5 581	1 096	0	0	4	0	6 681	272 000
28 Ladugårdsgärdet 1:48 ¹⁾	Värtahamnen	Tullvaktsvägen 9	1930/49	0	37 500	0	0	0	0	1 570	39 070	539 698
29 Lammet 17 ²⁾	Norrmalm	Bryggarg 4, G:a Brog 13A, Korgmakargr 4	T 1982	0	6 678	137	0	43	0	0	6 858	0
30 Landbyska Verket 10 ¹⁾	Östermalm	Birger Jarlsgatan 22	1899	0	870	265	0	131	0	0	1 266	42 400
31 Läraren 13 ²⁾	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/29	0	6 875	0	0	0	0	0	6 875	0
32 Läraren 5 ²⁾	Norrmalm	Torsgatan 2	1904/29	524	3 689	0	0	0	0	0	4 213	178 895
33 Mimer 5 ¹⁾	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	0	11 832	0	0	256	5	0	12 093	0
34 Murmästaren 7 ¹⁾	Kungsholmen	Kungsholmstorg 16	1898	0	2 534	502	0	52	0	0	3 088	60 200
35 Norrtälje 24 ¹⁾	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5–7	1881	0	6 407	0	0	91	0	680	7 178	201 000
36 Orgelpipan 4 ¹⁾	Norrmalm	Klarabergsgatan 33–35	T 1957	0	3 603	1 718	0	251	0	1 311	6 883	166 000
37 Ormräsket 10 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 166–170, 186	1962/67	0	13 406	3 644	0	623	0	0	17 673	223 200
38 Oxen Mindre 33 ¹⁾	Norrmalm	Luntmakarg 18, Malmskillnadsg 47 A, B	1979	2 823	9 337	0	0	154	3	1 053	13 370	227 000
39 Pan 1 ¹⁾	Gamla Stan	S Nygatan 40–42, L Nygatan 23	1929	157	2 263	48	0	0	0	0	2 468	49 507
40 Paradiset 23 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 53–57	1944	0	8 380	316	0	3 778	5	0	12 479	144 000
41 Paradiset 27 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 59–65	1959	0	19 449	3 905	0	1 463	4	3 800	28 621	344 000
42 Paradiset 29 (50%) ²⁾	Stadshagen	Lindhagensg 120, Strandbergsg 45	1946	0	0	0	0	7 500	0	7 500	15 000	14 300
43 Pilen 27 ¹⁾	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	0	1 965	0	0	116	0	0	2 081	67 000
44 Pilen 31 ¹⁾	Norrmalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	T 1988	0	5 148	1 134	2 577	60	0	760	9 679	317 000
45 Polacken 25 ¹⁾	Norrmalm	Kungsg 26	1929	0	1 941	304	0	222	0	0	2 467	80 000
46 Resedan 3 ¹⁾	Vasastan	Dalagatan 13	1929	800	2 768	0	0	0	0	0	3 568	64 000
47 Signalen 1 ¹⁾	Södermalm	Folkungag 122–124	1905	0	2 627	691	0	0	2	0	3 320	48 200
48 Sparven 18 ¹⁾	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	0	2 006	1 616	5 097	0	0	0	8 719	297 000
49 Stralsund 1 (50%) ²⁾	Värtahamnen	Fjärde Bassängvägen 10		0	0	0	0	0	0	0	0	0
50 Trängskären 7 ¹⁾	Marieberg	Gjörwellsg 30–34, Rålambsv 7–15	1963	0	50 005	1 927	0	4 514	0	20 000	76 446	795 000
51 Valnöten 8 ¹⁾	Kungsholmen	Hantverkarg 26, Scheeleg 1	1885	360	1 864	780	0	28	0	0	3 032	50 118
52 Verdandi 9 ¹⁾	Vasastan	Torsgatan 62–64	1923	1 399	0	0	0	0	0	0	1 399	22 800
53 Ynglingen 10 ¹⁾	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58–60	1929	2 399	7 646	788	0	220	0	0	11 053	253 000
Summa Innerstaden				15 153	414 628	28 955	7 674	35 509	2 251	52 737	556 907	8 609 551



Fartygstrafiken 2,
i Hammarby Sjöstad.



Hammarby Sjöstad.



Påsen 10,
i Hammarby Sjöstad.



Trikåfabriken 12,
i Hammarby Sjöstad

Karta: Kartene AB

Nummer på korta
Fastighetsnamn

Område

Gatuadress

Tomträtt/Ärenden
Byggnår

Bostad, kvm

Kontor, kvm

Butik, kvm

Hotell, kvm

Industri/Lager, kvm

Övrigt, kvm

Garageyta, kvm

Totalt, kvm

Taxavärde, tkr

HAMMARBY SJÖSTAD

1	Fartygstrafiken 2 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 91–95	1955	0	6 950	1 182	0	199	0	0	8 331	63 800
2	Godsfinkan 1 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Heliosvägen 1	T 1990	0	7 780	0	0	55	23	0	7 858	56 359
3	Hammarby Gärd 7 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 21, 25, Hammarby Kajv 2–8,12–18	1937	0	15 126	646	0	4 483	0	0	20 255	159 800
4	Korhoppet 1 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 41–43	1949	0	1 831	372	0	10 823	17	1 200	14 243	35 372
5	Korhoppet 5 ³⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37–39	T 1968	0	0	759	0	2 993	65	0	3 817	11 321
6	Korhoppet 6 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	T 1988	0	86	4 466	0	0	0	0	4 552	31 800
7	Luma 1 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1–17, 2–36, Glödlampsgränd 1–6, Lumaparksv 2–18, 5–21, Kölnag 3	1930	691	23 464	2 328	0	14 760	11	0	41 254	206 115
8	Påsen 10 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Heliosg 11–13, Virkesv 9	1942	0	3 490	0	0	6 575	0	0	10 065	34 692
9	Påsen 8 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 5	T 1974	0	0	0	0	3 089	0	0	3 089	13 096
10	Trikkåfabriken 12 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27	1942	0	679	0	0	345	0	285	1 309	4 355
11	Trikkåfabriken 4 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 25	1991	0	5 711	0	0	4 190	0	3 325	13 226	67 400
12	Trikkåfabriken 8 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 29–31	1930	0	10 185	692	0	4 538	12	0	15 427	60 400
13	Trikkåfabriken 9 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 19–21	1928	0	7 556	820	0	3 085	0	1 186	12 647	43 249
Summa Hammarby Sjöstad					691	82 858	11 265	0	55 135	128	5 996	156 073	787 759

SOLNA

1	Axet 1 ¹⁾	Bergshamra	Barks Väg 1–19	1987	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Bladet 1 ¹⁾	Bergshamra	Barks Väg 1–19	1987	0	31 688	0	0	0	0	0	31 688	298 000
3	Farao 14 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1964	0	15 870	406	0	3 337	0	405	20 018	129 400
4	Farao 15 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	0	7 050	708	0	409	1 740	319	10 226	77 400
5	Farao 16 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	0	3 927	1 288	0	606	877	0	6 698	49 600
6	Farao 17 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	0	4 640	0	0	460	316	520	5 936	36 800
7	Fräsaren 10 ²⁾	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	0	10 044	295	0	0	9	0	10 348	61 400
8	Fräsaren 11 ¹⁾	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1962	0	34 099	0	1 840	2 625	1 152	0	39 716	404 000
9	Fräsaren 12 ¹⁾	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–18, 20, 20A	1964	0	19 404	10 109	0	173	60	0	29 746	394 946
10	Hallen 6 ¹⁾	Solna	Råsundavägen 175	1992	0	0	0	4 600	0	0	0	4 600	39 600
11	Järvakrogen 3 ²⁾	Frösunda	Enköpingsvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	0	2 328
12	Kairo 1 ¹⁾	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	0	10 741	0	0	0	0	0	10 741	107 400
13	Karlsro 1 ¹⁾	Järva	Karlsrogatan 2	1968	0	1 824	0	0	11 141	0	0	12 965	41 400
14	Nöten 4 ¹⁾	Solna Strand	Solna strandväg 2–60	1971	0	38 720	670	0	7 497	259	11 736	58 882	406 000
15	Orgeln 7 ¹⁾	Sundbyberg	Järnvägsgr 12–20, Lysgränd 1, Roseng2,4, Stureg 11–19	1966	0	23 154	3 694	0	166	74	0	27 088	208 000
16	Planen 4 ¹⁾	Råsunda	Bollgatan 1–5, Solnavägen 102 A–C	1992	0	4 509	389	0	85	61	0	5 044	54 800
17	Pyramiden 4 ²⁾	Arenastaden	Pyramidvägen 20	1960	0	3 111	0	0	75	10	0	3 196	38 000
18	Päronet 8 ¹⁾	Solna Strand	Solna strandväg 13–15, Torggatan	1976	0	19 700	0	0	915	0	0	20 615	180 000
19	Rovan 1 ²⁾	Huvudsta	Storgatan 60–68	1972	91	2 007	5 440	8 847	618	1	0	17 004	159 000
20	Skogskarlen 1 & 3 ¹⁾	Bergshamra	Björnstigen 81, Pipers väg 2	1929/1971	0	8 168	814	0	334	0	0	9 316	109 895
21	Sliparen 1 ²⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1–3	1963	0	3 893	0	0	693	0	0	4 586	17 151
22	Sliparen 2 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3–5	1964	0	19 148	0	0	464	783	0	20 395	201 800
23	Smeden 1 ¹⁾	Solna Business Park	Englundav 6–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1967	432	38 224	5 128	0	679	19	0	44 482	371 718
24	Stigbygeln 2 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	0	8 898	0	0	0	0	0	8 898	25 318
25	Stigbygeln 3 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	0	5 794	0	0	0	0	0	5 794	59 600
26	Stigbygeln 5 ²⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	0	6 545	0	0	791	0	0	7 336	78 600
27	Stigbygeln 6 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 12–18	2001	0	9 505	581	0	99	6	0	10 191	156 200
28	Styckjunkaren 3 ¹⁾	Huvudsta	Armégatan 38	1974	0	12 557	0	0	0	1 142	0	13 699	207 600
29	Svetsaren 1 ²⁾	Solna Business Park	Englundavägen 7–13	1964	0	30 552	329	0	2 652	0	0	33 533	327 000
30	Tygeln 3 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	0	2 713	0	0	0	0	0	2 713	44 200
31	Tömmen 2 ²⁾	Arenastaden	Arenastaden		0	0	0	0	0	0	2 100	2 100	0
32	Uarda 1 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 22A–C, 22–30	1987	0	21 332	980	0	4 565	0	0	26 877	180 000
33	Uarda 4 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	0	6 375	0	0	1 549	0	0	7 924	89 200
34	Yrket 3 ¹⁾	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1982	0	6 271	0	0	145	0	0	6 416	32 725
Summa Solna					523	410 463	30 831	15 287	40 078	6 509	15 080	518 771	4 589 081

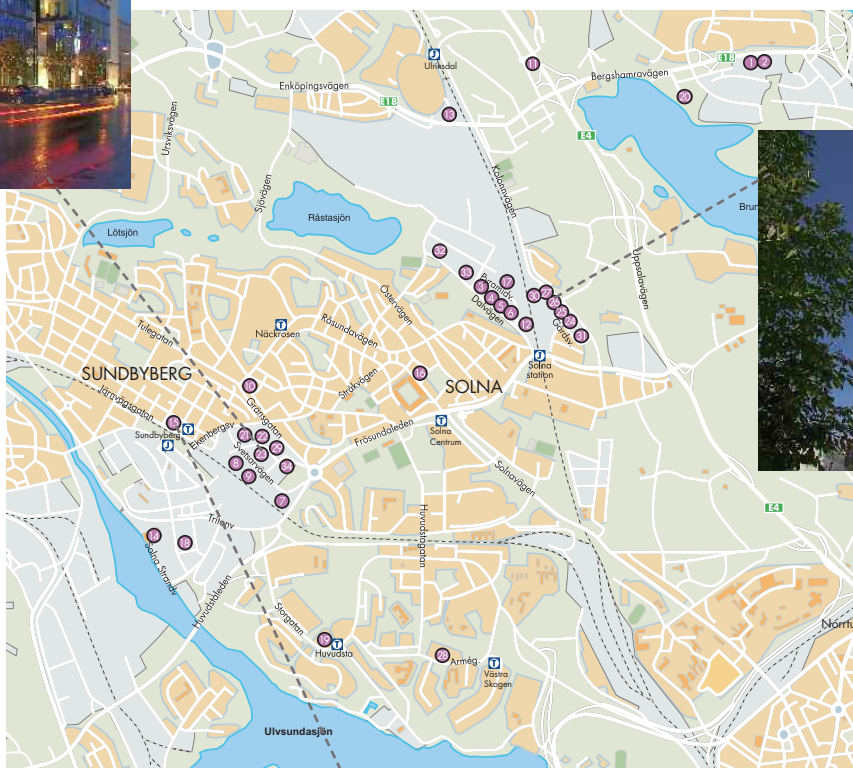
Trängkåren 7 – DN-huset i Marieberg
förvärvades under 2007.







Smeden 1,
i Solna Business Park.



Solna.

Karta: Kartena AB



Stigbygeln 3,
i Arenastaden.



Orgeln 7, i Sundbyberg.

Nummer på karta	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt/Arrende Byggar	Beslöd, kvm	Kontor, kvm	Butik, kvm	Hotell, kvm	Industri/Lager, kvm	Övrigt, kvm	Garageyta, kvm	Totalt, kvm	Tovärde, kr
ÖVRIGT NORRA STOCKHOLM													
1	Berga 6:558 ²⁾	Åkersberga			0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Bergklacken 5 & 6 ¹⁾	Bromma	Grindstuvägen 40–50	T 1972	0	6 190	0	0	4 662	1 420	0	12 272	42 476
3	Bordduken 7 ¹⁾	Brommaplan	Klädesvägen 12–14	T 1984	0	5 572	2 661	0	92	0	0	8 325	88 800
4	Brandsprutan 2 ¹⁾	Näsby Park	Nytorpsvägen 5–7	1988	0	10 991	256	0	47	0	3 000	14 294	0
5	Domnarvet 18 ¹⁾	Lunda	Fagerstagatan 11–13	T 1991	0	5 274	0	0	267	–28	0	5 513	0
6	Domnarvet 36 ¹⁾	Lunda	Fagerstagatan 15	T 1991	0	3 622	0	0	52	0	0	3 674	17 695
7	Elementet 1 ¹⁾	Ulvunda	Ulvundavägen 106	1938	0	3 353	2 612	0	3 804	0	0	9 769	55 076
8	Ferdinand 9 ¹⁾	Bromsten	Bromstensvägen 168–172	1956	0	0	0	0	4 508	0	0	4 508	17 593
9	Fotkvarnen 1 ²⁾	Rinkeby	Sunnanbyplan 9–10	T 1970	8 858	454	0	0	0	0	0	9 312	43 107
10	Fotkvarnen 2 ²⁾	Rinkeby	Sunnanbyplan 3–25, 6–16	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	819
11	Generatoren 17 ¹⁾	Bromma	Ranhammarsvägen 27–29	T 1955	0	0	1 920	0	4 013	0	0	5 933	26 987
12	Grammet 1 ¹⁾	Brommaplan	Tunnlandet 3, 11–13	1962	0	4 509	2 239	0	233	80	0	7 061	66 800
13	Hammarby Smedby 1:464 ³⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3–5		0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Handkvarnen 3 ²⁾	Rinkeby	Sörbyplan 3–13, 4–32	T 1970	9 428	346	0	0	689	0	0	10 463	46 531
15	Hjulskvarnen 1 ²⁾	Rinkeby	Mellanbyplan 9–11	T 1970	5 094	361	0	0	242	0	0	5 697	28 591
16	Hjulskvarnen 2 ²⁾	Rinkeby	Mellanbyplan 8–10	T 1970	5 450	360	0	0	228	0	0	6 038	27 814
17	Hjulskvarnen 3 ²⁾	Rinkeby	Mellanbyplan	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	924
18	Hyppinge 1 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	1 762
19	Induktorn 28 ¹⁾	Bromma	Ranhammarsvägen 24	T 1942	0	2 773	1 118	0	1 430	35	0	5 356	17 698
20	Induktorn 33 ¹⁾	Bromma	Ranhammarsvägen 16–18	1943	0	5 708	640	0	10 886	360	0	17 594	59 879
21	Jollen 4 ¹⁾	Näsby Park	Kutternvägen 1–3	1970	0	7 722	0	0	742	0	0	8 464	32 000
22	Kallhäll 9:35 ³⁾	Järfälla	Golgbacken 5									0	799
23	Kullinge 1 ²⁾	Tensta	Risingeplan 9–11	T 1970	13 004	448	64	0	208	0	0	13 724	63 606
24	Linneduken 5 ¹⁾	Brommaplan	Brommaplan 403–405	T 1948	0	2 180	222	0	379	0	0	2 781	23 996
25	Masugnen 7 ²⁾	Bromma	Karlsbodavägen 18–20	1991	0	10 715	0	0	0	21	0	10 736	66 200
26	Märsta 15:5 ³⁾	Märsta			0	0	0	0	0	0	0	0	402
27	Racketen 11 ³⁾	Alvik	Gustavslundsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Rinkeby 2:1 ²⁾	Rinkeby	Parkering	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Rinkeby 2:13 ²⁾	Rinkeby	Parkering	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Rinkeby 2:14 ²⁾	Rinkeby	Parkering	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	Risinge 1 ²⁾	Tensta	Risingeplan 8–10	T 1970	13 378	252	173	0	73	0	0	13 876	64 636
32	Sjukhuset 9 ¹⁾ och 10 ³⁾	Danderyd	Mörbylund 3–5	1972	0	0	0	0	1 410	0	0	1 410	6 200
33	Skvaltkvarnen 1 ²⁾	Rinkeby	Storbyplan 9–11	T 1970	8 336	422	0	0	45	0	0	8 803	39 095
34	Skvaltkvarnen 2 ²⁾	Rinkeby	Storbyplan 8–10	T 1970	4 542	0	0	0	0	0	0	4 542	22 268
35	Skvaltkvarnen 3 ²⁾	Rinkeby	Storbyplan	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	924
36	Tekniken 1 ³⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	0	1 638
37	Täby Näsbypark 73:5 ³⁾	Näsby Park			0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	Ulvunda 1:1 ¹⁾	Bromma flygplats	Flygplansinfarten 27	A 2004	0	0	0	0	1 241	0	0	1 241	0
39	Vallentuna Riekey 1:327 ³⁾	Vallentuna			0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	Veddesta 2:68 ¹⁾	Veddesta	Fakturavägen 6	1990	0	998	0	0	1 779	0	0	2 777	14 889
41	Vättinge 1 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan 8–10	T 1970	6 780	292	75	0	76	0	0	7 223	33 827
42	Vättinge 2 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan 20–31	T 1970	5 250	108	0	0	0	0	0	5 358	24 536
43	Vättinge 3 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan 9–11	T 1970	6 766	281	2 069	0	316	0	0	9 432	40 077
44	Vävnaden 1 ¹⁾	Brommaplan	Tunnlandet 2	T 1987	0	0	299	0	0	0	0	299	6 084
45	Öninge 1 ²⁾	Tensta	Risingeplan 3–31, 4–32	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	437
Summa övrigt Norra Stockholm					86 886	72 931	14 348	0	37 422	1 888	3 000	216 475	984 166

Nummer på korta	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomt/Ätt/Arenda Bygghår	Bostad, kvm	Kontor, kvm	Bjuik, kvm	Hotell, kvm	Industi/Lager, kvm	Övrigt, kvm	Garageyta, kvm	Totalt, kvm	Taxvärde, tkr
ÖVRIGT SÖDRA STOCKHOLM													
1	Elektra 20 ³⁾	Västberga	Elektravägen 49-53	T 1962	0	0	0	0	0	0	0	0	2 904
2	Gräddö 2&4 ¹⁾	Farsta	Fryksdalsbacken 12-14, Mårbackagatan 31	T 1982	0	11 836	285	0	2 095	0	0	14 216	60 303
3	Lillsätra 3 ³⁾	Sätra		T	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Marievik 14 ¹⁾	Marievik	Årstaängsvägen 31-33	1944	0	16 157	265	0	488	13	0	16 923	144 206
5	Marievik 19 ³⁾	Marievik	Årstaängsvägen 13	1989	0	11 655	7 279	0	0	2	1 770	20 706	151 806
6	Näsby 4:1472 ³⁾	Tyresö	Studiovägen 1		0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Pelaren 1 ³⁾	Globen	Pastellvägen 2-6		0	0	0	0	0	0	0	0	4 208
8	Sicklaön 145:13 ³⁾	Nacka	Herrgårdsparken 1-5	1680	0	0	0	0	0	0	0	0	559
9	Sicklaön 145:14 ³⁾	Nacka	Herrgårdsparken 7-9	1700	94	116	0	0	0	0	0	210	0
10	Sicklaön 145:15 ³⁾	Nacka	Herrgårdsparken 11-13	1700	0	0	0	0	0	0	0	0	241
11	Sicklaön 145:17 ¹⁾	Nacka	Garverigränd 7-13, Winborgs väg 26-30	1888	0	87	4 730	0	290	0	0	5 107	54 200
12	Sicklaön 145:19 ¹⁾	Nacka	Turbinv 1-11	1900	0	2 209	11 922	0	143	9	2 818	17 101	146 400
13	Sicklaön 145:2 ³⁾	Nacka	Turbinv 1		0	2 100	0	0	0	0	0	2 100	0
14	Sicklaön 145:20 ¹⁾	Nacka	Järla Gårdsväg 11-17	1900	0	0	3 344	0	0	0	0	3 344	19 630
15	Sicklaön 364:1 ³⁾	Nacka	Turbinvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	0	675
16	Sicklaön 392:1 ³⁾	Danvikstull	Kvarholmsvägen 12	1986	0	0	0	0	0	0	5 000	5 000	4 252
17	Söderbymalm 3:405 ³⁾	Haninge	Nynäsvägen 65, Stores Gr. 20-22	1972	0	9 427	536	0	0	37	0	10 000	0
Summa övrigt Södra Stockholm					94	53 587	28 361	0	3 016	61	9 588	94 707	589 384
ÖVRIGT UTANFÖR STOCKHOLM													
	Grimbergen ³⁾	Belgien	St Annastraat		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ånsta 20:17 ³⁾	Örebro	Sanatorievägen	1968	0	0	0	0	3 011	0	0	3 011	0
Summa övrigt utanför Stockholm					0	0	0	0	3 011	0	0	3 011	0
Summa KONCERNEN					103 347	1 034 467	113 760	22 961	174 171	10 837	86 401	1 545 944	15 599 941

¹⁾ Förvaltningsfastighet – Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning

²⁾ Fördälingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott.

Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående fördäling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

³⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Fastighetsförvärv och -försäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR			
Kvartal 1			
Racketen 10	Alvik	Kontor	38 378
Kvartal 2			
Botvid Gymnasium 3	Botkyrka	Ind/lager/kontor	55 810
Ostmästaren 3	Årsta Park	Kontor/Ind/Lager	18 467
Ostmästaren 4	Årsta Park	Kontor/Ind/Lager	36 149
Ostmästaren 5	Årsta Park	Kontor/Ind/Lager	10 427
Ostmästaren 6	Årsta Park	Kontor/Lager	7 254
Packrummet 10	Årsta	Kontor	2 100
Packrummet 12	Årsta	Ind/lager/kontor	36 386
Varuhissen 1	Årsta	Ind/lager/kontor	15 271
Kvartal 3			
Bacchus 3	Gamla Stan	Bostäder	1 350
Kvartal 4			
Orgelpipan 5	Norrmalm	Kontor	2 579
Visthusboden 1	Johanneshov	Kontor/lager/butik	4 087
Visthusboden 2	Johanneshov	Kontor/lager/butik	4 740
Visthusboden 3	Johanneshov	Kontor/lager/butik	5 560
Marievik 31	Marievik	Mark	0
Kurland 18	Norrmalm	Kontor	893
Luma 1, del av	Hammarby Sjöstad	Bostad	0
TOTALT FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-DEC 2007			239 451

FASTIGHETSFÖRVÄRV *)

Kvartal 1	
Mimer 5	Innerstaden
Planen 4	Solna
Kvartal 2	
Söderbymalm 3:405	Övr Södra Stockholm
Kvartal 3	
Valnöten 8	Innerstaden
Kvartal 4	
Apotekaren 22	Innerstaden
Gefingen 15	Innerstaden
Grönlandet Södra 13	Innerstaden
Trängskåren 7	Innerstaden

*) För närmare information om de förvärvade fastigheterna se fastighetsförteckningen under respektive område.



Fabege 

Årsstämma 2008

Årsstämma i Fabege AB (publ) äger rum torsdag den 3 april 2008 klockan 16.00 på Moderna Museet i Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 15.00. Kallelsen annonseras i Post- och Inrikes Tidningar och Svenska Dagbladet. Information om årsstämman finns på Fabeges webbplats www.fabege.se

Ekonomisk rapportering 2008

Delårsrapport januari–mars: **6 maj**

Delårsrapport januari–juni: **10 juli**

Delårsrapport januari–september: **4 november**

”Vår vision är att Fabege ska vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till våra kunder och samhället i stort. Vi ska vara det naturliga första valet.”

Christian Hermelin, VD



Fabege AB (publ)

Box 730, 169 27 Solna

Besök: Dalvägen 8, 169 56 Solna

Telefon: 08-555 148 00

Fax: 08-555 148 01

E-post: info@fabege.se

Internet: www.fabege.se

Organisationsnummer: 556049-1523

Styrelsens säte: Stockholm